

Milano, 6 marzo 2017

Prot. n. \_\_\_\_\_

Spett.le

\_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_

\_\_\_\_\_-\_\_\_\_

Tramite P.E.C. all'indirizzo: \_\_\_\_\_

## LETTERA D'INVITO

**Oggetto:** procedura negoziata, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera b), D.Lgs. n. 50/2016 (di seguito, per brevità, anche solo il "Codice"), per l'individuazione dell'affidatario del servizio di *advisory* ed intermediazione immobiliare con riferimento a due aree ad uso commerciale.

**C.I.G.:** 7004146420.

**R.U.P.:** rag. Achille Marrano.

**Indirizzo PEC:** [protocollo.mercatimilano@pec.it](mailto:protocollo.mercatimilano@pec.it).

### PREMESSO CHE

- SO.GE.M.I. S.p.A. è titolare del diritto di superficie su due aree adiacenti ai Mercati all'Ingresso di Milano (cfr. planimetria e scheda tecnica, relativamente alla prima area, Allegato n. 1 e cfr. planimetria e scheda tecnica, relativamente alla seconda area, Allegato n. 2);
- SO.GE.M.I. S.p.A. s'è determinata nel senso di porre in essere un percorso di massima valorizzazione dei suddetti *asset* immobiliari;
- SO.GE.M.I. S.p.A. ritiene che la migliore strategia per un'efficace messa a reddito delle suddette aree sia l'individuazione di un unico Soggetto con specifica competenza in materia di locazione e sub concessione di immobili ad uso commerciale/non residenziale, al quale affidare l'espletamento di un servizio di *advisory* ed intermediazione immobiliare, con riferimento ad entrambi i sopra richiamati lotti;
- ai fini dell'individuazione del sopra richiamato Soggetto, in data 13 febbraio 2017, con provvedimento a firma del Direttore Generale di SO.GE.M.I. S.p.A., avv. Stefano Zani, è stato deliberato l'avvio della procedura negoziata in oggetto, con contestuale nomina del R.U.P. ed impegno di spesa societario;
- SO.GE.M.I. S.p.A., in virtù della necessità di individuare l'Affidatario del servizio in oggetto, ha avviato in data 16 febbraio 2017, tramite la pubblicazione di un avviso sul proprio sito istituzionale, un'indagine di mercato (ai sensi della Delibera A.N.A.C. n. 1097 del 26 ottobre 2016 - Linee Guida n. 4, di attuazione del Codice, recanti "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici") volta all'acquisizione di manifestazioni d'interesse da parte di

Operatori Economici da invitare successivamente alla procedura negoziata in oggetto;

- in data 3 marzo 2017 la suddetta indagine di mercato si è conclusa, con il ricevimento, da parte di SO.GE.M.I. S.p.A., di n. 7 manifestazioni d'interesse, pervenute da altrettanti aspiranti Concorrenti;
- una delle suddette manifestazioni d'interesse è pervenuta da parte della Vostra Compagine societaria.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

con la presente comunicazione, **SO.GE.M.I. S.p.A. ha il piacere di invitare la Vostra spett.le Società a partecipare alla procedura negoziata in oggetto**, che presenta le seguenti caratteristiche.

## **1. Oggetto.**

L'oggetto dell'attività che verrà demandata all'Aggiudicatario della presente procedura è rappresentato dall'espletamento del servizio di *advisory* ed intermediazione immobiliare, **dietro conferimento di un mandato a locare o subconcedere in via pluriennale** i lotti immobiliari di cui in premessa.

Più in particolare, il servizio avrà ad oggetto l'espletamento delle seguenti prestazioni.

1. **Analisi tecnico-urbanistica**: analisi dello stato di fatto, delle potenzialità di trasformazione degli *asset* in una nuova tipologia immobiliare e realizzazione di un *project brief* da utilizzare nella successiva fase di commercializzazione.
2. **Analisi di mercato**: incontri con i principali Operatori di mercato ed investitori potenzialmente interessati a vario titolo ad intervenire nel processo di riqualificazione degli *asset* immobiliari.
3. **Piano di marketing e di commercializzazione**: definizione ed attuazione di un dettagliato piano che interessi canali pubblicitari di vario genere (cartellonistica in loco, prospect telefonico, annunci on-line sui principali portali immobiliari, annunci su riviste specializzate, mailing elettronico e cartaceo). **I costi relativi all'attuazione del piano di marketing rimarranno a carico di SO.GE.M.I. S.p.A., ma dovranno preventivamente essere sottoposti ed approvati da quest'ultima.**
4. **Valutazione dei riscontri ricevuti**: in affiancamento alla scrivente Società dovranno essere valutati i riscontri ricevuti, nonché dovranno essere definite congiuntamente le migliori proposte di valorizzazione immobiliare.
5. **Individuazione della proposta immobiliare**: individuazione, di concerto con la scrivente Società, della migliore e più remunerativa tipologia di valorizzazione immobiliare per ciascuno degli *asset* in oggetto, sia a livello di canoni locatizi o sub concessori, sia a livello di durata contrattuale.
6. **Avvisi pubblici**: redazione di due avvisi pubblici finalizzati all'individuazione di uno o più Soggetti che offriranno le migliori condizioni remunerative in favore della scrivente Società per la locazione o la sub concessione **pluriennale** degli *asset*. **Si segnala che la scrivente Società si riserva insindacabilmente di modificare in tutto o in parte il testo dei suddetti avvisi pubblici.**
7. **Supporto** in favore della scrivente Società nell'espletamento delle suddette procedure selettive, sino all'aggiudicazione ed alle successive stipulazioni contrattuali.

L'incarico oggetto della presente procedura verrà conferito in favore dell'Aggiudicatario in via esclusiva sino alla pubblicazione degli avvisi pubblici di cui al precedente punto 6.

Resta inteso che le eventuali proposte commerciali attinenti gli asset immobiliari che dovessero comunque pervenire direttamente nei confronti di SO.GE.M.I. S.p.A. sino al termine di cessazione del periodo di esclusività, saranno da quest'ultima comunicate all'Aggiudicatario affinché sia lo stesso a procedere con i contatti, gli approfondimenti ed in generale tutte le attività di cui al presente paragrafo.

## **2. Documentazione e sopralluogo.**

La documentazione della presente procedura é costituita dalla presente Lettera d'invito e dai relativi allegati, dal Patto d'Integrità, dal Protocollo d'Intesa e dai Modelli di dichiarazione da compilare a cura del Concorrente (l'intera documentazione è disponibile sul sito istituzionale della Società, nella sezione "Bandi di Gara aperti").

Il sopralluogo delle strutture e del sito ove dovrà essere eseguito il servizio è obbligatorio per la partecipazione alla presente procedura, pena l'esclusione.

Il sopralluogo dovrà essere eseguito in contraddittorio con la Stazione Appaltante, con contestuale redazione di specifico modulo, da sottoscrivere congiuntamente e da accludere in originale nella "Busta A – Documentazione Amministrativa", di cui al successivo paragrafo 7).

Il sopralluogo dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Contratti, fissando un appuntamento contattando il numero telefonico 02.55005383. Il sopralluogo potrà essere effettuato esclusivamente nel periodo ricompreso tra il 7 marzo 2017 ed il 16 marzo 2017 dal legale rappresentante del Concorrente, ovvero da un soggetto diverso, munito di delega.

## **3. Importo e durata.**

Il valore complessivo della presente procedura è pari ad Euro 80.000,00, I.V.A. esclusa.

In particolare, un importo pari ad Euro 20.000,00 verrà corrisposto in favore dell'Aggiudicatario al termine dell'incarico, a titolo di compenso fisso ed invariabile, a fronte della produzione degli avvisi pubblici di cui al precedente paragrafo 1, punto 6, previo espletamento delle ulteriori attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 dello stesso paragrafo.

La corresponsione del restante importo, pari ad Euro 60.000,00 (decurtato del ribasso percentuale offerto in sede di Gara), sarà eventuale e condizionata alle aggiudicazioni delle procedure di selezione di cui al precedente paragrafo 1, punto 6 ed alle relative stipulazioni contrattuali. Qualora si addivenisse all'aggiudicazione ed alla relativa stipulazione contrattuale di soltanto una delle suddette procedure, l'importo da corrispondere verrebbe naturalmente ridotto del 50%.

Qualora SO.GE.M.I. S.p.A., per qualsivoglia ragione non aggiudicherà le due procedure di selezione di cui al precedente paragrafo 1, punto 6, nessun compenso verrà corrisposto in favore dell'Aggiudicatario.

Non sarà corrisposto all'Aggiudicatario nessun altro tipo di compenso, ivi compresi i compensi provvigionali.

Il contratto d'appalto -stipulato all'esito della presente procedura selettiva- avrà decorrenza dalla data di stipulazione e termine dopo sei mesi (termine eventualmente prorogabile sino ad ulteriori tre mesi).

Trascorsi sessanta giorni dalla stipulazione contrattuale dovranno inderogabilmente essere prodotti gli avvisi pubblici di cui al precedente paragrafo 1, punto 6, previo svolgimento delle ulteriori attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 dello stesso paragrafo.

Il servizio relativo alla Gara in oggetto è finanziato con disponibilità di bilancio societario.

#### **4. Criterio di aggiudicazione.**

La presente procedura sarà aggiudicata tramite il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo quanto previsto dall'art. 95, del Codice.

La Stazione Appaltante si riserva, in ogni caso, la facoltà di cui all'art. 97, comma 6, ultimo periodo, del Codice, circa la valutazione della congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa. Si applica l'art. 97, commi 3, 4 e 5, del Codice.

#### **5. Requisiti di qualificazione.**

Saranno ammessi a partecipare alla presente procedura i Soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di carattere generale di cui all'art. 80, D.Lgs. n. 50/2016 (di seguito, per brevità, anche solo il "Codice") ed in possesso dell'iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'attività sociale di intermediazione immobiliare.

#### **6. Modalità, contenuto e termine di presentazione del plico.**

Il Concorrente, pena l'esclusione, dovrà far pervenire il plico contenente la documentazione amministrativa, l'offerta tecnica e l'offerta economica entro e non oltre il termine perentorio del 21 marzo 2017, entro e non oltre le ore 12:00, alla via C. Lombroso, n. 54 - 20137 Milano, Ufficio Protocollo - Piano XI, Palazzo Affari, SO.GE.M.I. S.p.A.

Il plico, sigillato sui lembi di chiusura, dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure a mezzo corriere nazionale espresso, ovvero a mezzo corriere privato. È altresì facoltà dei Concorrenti consegnare a mano il plico. Il personale addetto rilascerà ricevuta sulla quale saranno indicate data ed ora di ricezione del plico. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

L'orario di apertura dell'Ufficio Protocollo è il seguente: dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 17:00 ed il venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

Sui plichi, oltre all'esatta indicazione della ragione sociale o denominazione del mittente, con relativo indirizzo, dovrà essere riportata la dicitura "Procedura negoziata - servizio di advisory ed intermediazione immobiliare con riferimento a due aree ad uso commerciale - C.I.G. n. 7004146420", il codice fiscale del Concorrente, i numeri di telefono e di fax, unitamente all'indirizzo PEC.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere al suo interno tre buste chiuse e sigillate, recanti l'intestazione del mittente, l'indicazione dell'oggetto della procedura e la dicitura, rispettivamente:

Busta "A - Documentazione amministrativa";

Busta "B - Offerta Tecnica";  
Busta "C – Offerta Economica".

Si precisa che per "sigillatura" s'intende una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come ad esempio una striscia incollata o del piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Con le stesse modalità e formalità ed entro il termine indicato, pena l'irricevibilità, dovranno pervenire le eventuali integrazioni ai plichi già presentati.

## **7. Contenuto della Busta "A - Documentazione Amministrativa".**

Nella busta "A – Documentazione Amministrativa" dovranno essere contenuti i documenti richiesti ai successivi punti.

**a) a pena di esclusione, domanda di partecipazione (ns. modello n. 1)** -completa delle dichiarazioni sostitutive ivi ricomprese e rese ai sensi degli artt. 46 e 47, D.P.R. n. 445/2000- **sottoscritta dal legale rappresentante del Concorrente e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore**; tale domanda potrà essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante del Concorrente e, in tal caso, andrà allegata, **a pena di esclusione**, copia conforme all'originale della relativa procura.

Nella sopra richiamata domanda di partecipazione (ns. modello n. 1) il legale rappresentante del Concorrente:

- indica il domicilio fiscale, il codice fiscale, la partita I.V.A., il numero di telefono, l'indirizzo PEC, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria, il numero di fax;
- chiede di essere ammesso alla procedura;
- con riferimento ai requisiti di carattere generale, dichiara l'insussistenza di ciascuno dei motivi di esclusione (indicandoli precisamente e specificatamente) di cui all'art. 80, commi 1, 2, 4 e 5, del Codice;
- con riferimento ai requisiti di idoneità professionale, indica la Camera di Commercio nel cui registro delle imprese è iscritto, ovvero altro registro o albo equivalente secondo la legislazione nazionale di appartenenza, precisando gli estremi di iscrizione, la forma giuridica, il codice attività, **l'oggetto sociale e l'attività per la quale è iscritto (che deve corrispondere a quella di intermediazione immobiliare)**, la categoria, il termine di durata, l'organo di amministrazione, le cariche sociali, amministrative e tecniche (*è necessario specificare il nominativo, il luogo, la data di nascita, la residenza e la qualifica dei soggetti di cui all'art. 80, comma 3, del Codice e precisamente: titolare e direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; soci e direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo; soci accomandatari e direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, direttore tecnico o socio unico persona fisica ovvero socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio*);
- dichiara che nell'anno antecedente la data di invio della presente Lettera d'Invito nessun soggetto è cessato dalle cariche societarie indicate all'art. 80, comma 3, del

Codice, ovvero dichiara che nell'anno antecedente la data di invio della presente Lettera d'Invito risultano cessati dalle cariche societarie indicate all'art. 80, comma 3, del Codice uno o più soggetti (in tale ultimo caso attesta che nessuno dei soggetti cessati ha riportato sentenza di condanna passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per le fattispecie elencate dall'art. 80, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) e g), del Codice, ovvero attesta che nei confronti degli stessi oppure di quelli da indicare è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per le fattispecie elencate dall'art. 80, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) e g), del Codice, segnalando gli atti o misure che l'Impresa ha adottato per una completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata);

- dichiara di conoscere ed accettare incondizionatamente tutti gli atti di Gara;
- dichiara di essersi recato sui luoghi di esecuzione del servizio, personalmente o tramite un delegato, in contraddittorio con la Stazione Appaltante, dichiara di aver preso visione dei luoghi di esecuzione del servizio, dichiara di aver controfirmato il relativo verbale di sopralluogo, che allega in originale all'interno della Busta "A – Documentazione Amministrativa";
- dichiara di aver giudicato il servizio realizzabile, l'importo di Gara remunerativo e tale da consentire il ribasso offerto;
- indica le posizioni I.N.P.S., I.N.A.I.L., CASSA EDILE, dichiara di essere in regola con i versamenti ai predetti Enti, indica il codice catasto dello Stato della sede legale dell'Impresa, il codice catasto del Comune italiano della sede legale dell'Impresa, il codice località I.S.T.A.T., dichiara quale Contratto collettivo nazionale di lavoro applica ai propri dipendenti, dichiara la dimensione aziendale, dichiara l'Agenzia delle Entrate competente per territorio;
- dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa;
- dichiara di non aver emesso, senza autorizzazione ai sensi dell'art. 1, L. n. 386/1990 o senza provvista ai sensi dell'art. 2, L. n. 386/1990, assegno o più assegni in tempi ravvicinati e sulla base di una programmazione unitaria di importo superiore ad Euro 51.645,69 ovvero di non aver, nei cinque anni precedenti, commesso due o più violazioni delle disposizioni previste dai precitati artt. 1 e 2 per un importo superiore complessivamente a Euro 10.329,14, accertate con provvedimento esecutivo;
- dichiara, di autorizzare la Stazione Appaltante a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura, qualora un partecipante alla procedura eserciti -ai sensi della L. n. 241/1990- la facoltà di "accesso agli atti";
- dichiara di essere edotto degli obblighi derivanti dal codice di comportamento adottato dalla Stazione Appaltante e visionabile sul sito [www.sogemspa.it](http://www.sogemspa.it), con l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori il suddetto codice, pena la risoluzione del contratto;
- dichiara che l'Impresa ha preso visione del documento di valutazione rischi interferenziali delle aree mercatali, del modello di organizzazione, gestione e

controllo e relativo Codice Etico, dei piani di emergenza e di evacuazione e delle linee guida rischi aree comuni SO.GE.MI. S.p.A. scaricabili dal sito [www.sogemispa.it](http://www.sogemispa.it);

**b) a pena di esclusione, dichiarazione sostitutiva attestante l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, commi 1, 2 e 5 lett. I), del Codice (ns. modello n. 2), resa ai sensi degli artt. 46 e 47, D.P.R. n. 445/2000 e corredata della copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore. La dichiarazione sostitutiva dovrà essere resa personalmente da ciascuno dei soggetti del Concorrente tenuti a renderla ai sensi dell'art. 80, comma 3, del Codice, e precisamente:**

- titolare e direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale;
- soci e direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;
- soci accomandatari e direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice;
- membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione e di vigilanza, soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione e di controllo, direttore tecnico, socio unico persona fisica ovvero socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio.

In alternativa, tale dichiarazione sostitutiva potrà essere resa dallo stesso legale rappresentante del Concorrente per tutti i suddetti Soggetti, anche senza specificarne i nominativi.

La stessa dichiarazione sostitutiva dovrà essere personalmente resa anche dai soggetti cessati dalle cariche sopraindicate nell'anno antecedente la data di invio della presente Lettera d'Invito: in alternativa, potrà essere resa dallo stesso legale rappresentante del Concorrente (cfr. dichiarazione inserita al punto 4 del ns. modello n. 1). Qualora nei confronti di tali soggetti ricorra la condizione ostativa di cui all'art. 80, comma 1, del Codice, il Concorrente sarà tenuto a dimostrare che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

L'esclusione di cui all'art. 80, comma 1, del Codice non è disposta quando il reato è stato depenalizzato, ovvero quando è intervenuta la riabilitazione, ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna, ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

**c) a pena di esclusione, documento originale comprovante l'avvenuta costituzione della Garanzia provvisoria di cui all'art. 93, del Codice pari ad Euro 1.600,00, corrispondente al 2% dell'importo complessivo della presente procedura, costituita, a scelta del Concorrente:**

- mediante cauzione in contanti o in titoli del debito pubblico Garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore della Stazione Appaltante. In tal caso occorre produrre la ricevuta di avvenuto deposito;
- mediante Garanzia fidejussoria rilasciata da Imprese bancarie o assicurative o dagli intermediari finanziari iscritti nell'Albo di cui all'art. 106, D.Lgs. n. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di Garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una Società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161, D.Lgs. n. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

AM

La Garanzia copre la mancata sottoscrizione del Contratto dopo l'aggiudicazione, per fatto dell'Affidatario riconducibile ad una condotta connotata da dolo o colpa grave.

**La Garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, cod. civ., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ., nonché l'operatività della Garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante. La Garanzia dovrà avere efficacia per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.**

**Ai sensi dell'art. 93, comma 8, del Codice, la Garanzia dovrà altresì essere corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fidejussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la Garanzia provvisoria, a rilasciare la Garanzia definitiva per l'esecuzione del contratto di cui all'art. 103 del Codice, qualora l'offerente risultasse affidatario.**

Ai sensi dell'art. 93, del Codice, la Garanzia provvisoria sarà svincolata, quanto all'Aggiudicatario, automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto; quanto, invece, agli altri Concorrenti, entro trenta giorni dall'efficacia dell'aggiudicazione.

Con riguardo alla Garanzia provvisoria, come previsto dal D.M. n. 123/2004, i Concorrenti potranno produrre la sola scheda tecnica 1.1 recante i dati e le informazioni necessari all'attivazione della Garanzia fidejussoria di cui allo Schema Tipo 1.1, debitamente compilata e sottoscritta dalle parti contraenti.

Ai sensi dell'art. 93, comma 7, del Codice l'importo della Garanzia potrà essere ridotto del 50 % per i Concorrenti in possesso della certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. L'importo della Garanzia è soggetto alle ulteriori riduzioni, anche cumulabili con quella di cui al precedente periodo, contemplate dal citato comma 7. Per fruire delle riduzioni in argomento il Concorrente è tenuto a segnalare, in sede di offerta, il possesso delle certificazioni e degli altri requisiti richiesti, ovvero ad inserire nella busta "A – Documentazione Amministrativa" la relativa documentazione e certificazione, ai sensi della vigente normativa.

**d) PASSOE**, di cui all'art. 2, comma 3, Delibera n. 111 del 20 dicembre 2012 dell'A.N.A.C. (già A.V.C.P.).

**e) Patto di Integrità e Protocollo di Intesa**, debitamente sottoscritti per accettazione, dal legale rappresentante del Concorrente.

**f) (facoltativo) Documento di Gara unico europeo (D.G.U.E.)**, consistente in un'autodichiarazione, resa dal legale rappresentante del Concorrente, ai sensi e secondo le modalità di cui all'allegato 1 del Regolamento di esecuzione (U.E.) 2016/7 della Commissione del 5 gennaio 2016, attestante l'assenza dei motivi di esclusione, nonché il possesso dei requisiti speciali e di idoneità professionale (**ns. modello n. 3**).

**La produzione del Documento di Gara unico europeo (D.G.U.E.) è facoltativa; il mancato inserimento all'interno della documentazione da produrre non comporta né l'esclusione, né l'applicazione di sanzioni.**

## **8. Contenuto della Busta "B – Offerta Tecnica".**

Il punteggio massimo attribuibile all'offerta tecnica é di **Max 80 punti**.



Tale busta dovrà contenere una relazione tecnica -sottoscritta dal Concorrente- divisa per paragrafi e contenente le informazioni di cui alle successive lettere **A)**, **B)** e **C)**, redatta in un massimo di 7 facciate formato A4 (margini destro, sinistro superiore ed inferiore: 1,5 - corpo del testo Arial 11 – interlinea singola).

I *curricula* non concorrono al raggiungimento delle 7 facciate.

I parametri di valutazione saranno i seguenti:

PARAMETRI DI VALUTAZIONE	PUNTI
<b>A)</b> Rappresentazione del <u>gruppo di lavoro</u> di cui il Concorrente si avvarrà per l'esecuzione delle attività oggetto della presente procedura (struttura del gruppo di lavoro, ruoli, inquadramento nell'organico, <i>seniority</i> , abilitazioni, <i>curricula</i> e specifica competenza rispetto all'oggetto).	Max 20 punti
<b>B)</b> Rappresentazione delle <u>esperienze pregresse</u> di <i>advisory</i> ed intermediazione immobiliare del Concorrente nel settore della locazione e sub concessione di immobili ad uso commerciale/non residenziale, con indicazione delle Committenze per le quali è stato svolto l'incarico, l'oggetto del medesimo, la tipologia ed il valore.	Max 40 punti
<b>C)</b> Rappresentazione dei tratti distintivi del <u>piano di marketing e di commercializzazione</u> -di cui al paragrafo 1, punto 3- che s'intende adottare per l'espletamento della relativa attività.	Max 20 punti
<b>Totale</b>	<b>Max 80 punti</b>

Per l'attribuzione del punteggio complessivo alla singola relazione tecnica si utilizzerà la seguente formula:

Punteggio Concorrente = coefficiente attribuito al Concorrente dalla Commissione di Gara, moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile al rispettivo parametro di valutazione.

La Commissione utilizzerà il seguente metodo di determinazione dei coefficienti:

- giudizio ottimo: coefficiente di attribuzione 1,0;
- giudizio buono: coefficiente di attribuzione 0,7;
- giudizio sufficiente: coefficiente di attribuzione 0,4;
- giudizio insufficiente: coefficiente di attribuzione 0;

La valutazione sarà **ottimo** nel caso in cui vi sia assoluta e soddisfacente rispondenza delle rappresentazioni alle esigenze di SO.GE.M.I. S.p.A., fattibilità delle stesse, soluzioni prospettate completamente esaurienti, massima chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti, concretezza ed innovazione delle soluzioni, ottimo grado di personalizzazione del servizio, massima rilevanza delle esperienze pregresse richieste e delle competenze e professionalità del gruppo di lavoro. In conclusione, superiore agli *standard* richiesti.

La valutazione sarà **buono** nel caso in cui vi sia piena rispondenza delle rappresentazioni alle esigenze di SO.GE.M.I. S.p.A., fattibilità delle stesse, buone

soluzioni prospettate; chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; concretezza delle soluzioni; buon grado di personalizzazione del servizio, buona rilevanza delle esperienze pregresse richieste e delle competenze e professionalità del gruppo di lavoro. In conclusione, completamente in linea con gli *standard* richiesti.

La valutazione sarà **sufficiente** nel caso in cui vi sia sufficiente rispondenza delle rappresentazioni alle esigenze di SO.GE.M.I. S.p.A., fattibilità delle stesse, soluzioni prospettate accettabili; sufficiente chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; concretezza delle soluzioni; sufficiente grado di personalizzazione del servizio, discrete esperienze pregresse richieste e sufficienti competenze e professionalità del gruppo di lavoro. In conclusione, appena in linea con gli *standard* richiesti.

La valutazione sarà **insufficiente** nel caso non vi sia rispondenza delle rappresentazioni alle esigenze di SO.GE.M.I. S.p.A., infattibilità delle stesse, soluzioni prospettate non accettabili; insufficiente chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; mancanza di concretezza delle soluzioni; insufficiente grado di personalizzazione del servizio, carenza delle esperienze pregresse richieste, carenza di competenze e professionalità del gruppo di lavoro. In conclusione, inferiore agli *standard* richiesti.

## **9. Contenuto della Busta "C – Offerta Economica".**

Tale Busta dovrà contenere, a pena di esclusione, la **dichiarazione di offerta economica (ns. modello n. 4)** sottoscritta dal legale rappresentante del Concorrente o da un suo procuratore e **corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore**, contenente l'indicazione del **ribasso percentuale**, espresso in cifre ed in lettere, sull'importo a base d'asta di **Euro 60.000,00**.

In caso di discordanza tra il ribasso indicato in cifre e quello indicato in lettere, prevarrà l'indicazione in lettere.

Il ribasso dovrà essere espresso con un massimo di tre decimali. Qualora i decimali fossero in numero maggiore, si procederà ad arrotondare per eccesso o per difetto al secondo decimale.

All'interno della dichiarazione di offerta economica il Concorrente dovrà altresì indicare i propri costi aziendali interni, concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, ai sensi dell'art. 95, comma 10, del Codice.

Saranno ritenute nulle le offerte economiche plurime, prive di sottoscrizione, condizionate, alternative, espresse in modo indeterminato o con riserve.

Ciascun Concorrente non potrà presentare più di un'offerta.

L'offerta è vincolante per 180 giorni, decorrenti dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

Il punteggio massimo attribuibile all'offerta economica di ciascun Concorrente sarà di **Max 20 punti**.

Per l'attribuzione del punteggio all'offerta economica si utilizzerà la **seguinte formula** per ciascun Concorrente:

**ribasso percentuale offerto dal Concorrente valutato, fratto il ribasso percentuale più alto offerto tra i Concorrenti ammessi alla procedura, moltiplicato per il punteggio massimo del singolo parametro (20).**

## **10. Modalità di presentazione della documentazione.**

Tutte le dichiarazioni sostitutive richieste ai fini della partecipazione alla presente procedura:

a) dovranno essere rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47, D.P.R. n. 445/2000 in carta semplice, con la sottoscrizione del dichiarante; a tale fine le stesse dichiarazioni sostitutive dovranno essere corredate dalla copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, in corso di validità; **per ciascun dichiarante sarà sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento, anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti;**

b) potranno essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti e, in tal caso, alle dichiarazioni dovrà essere allegata, **a pena di esclusione**, copia conforme all'originale della relativa procura;

c) dovranno essere rese e sottoscritte dai Concorrenti, in qualsiasi forma di partecipazione, singoli, raggruppati, consorziati, aggregati in Reti d'Imprese, ognuno per quanto di propria competenza.

La documentazione da produrre, ove non richiesta espressamente in originale, potrà essere prodotta in copia autenticata o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19, D.P.R. n. 445/2000.

Tutta la documentazione da produrre dovrà essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, dovrà essere corredata di traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo un rischio in capo al Concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

**Tutte le dichiarazioni richieste nella presente Lettera d'Invito potranno essere presentate dai Concorrenti utilizzando i nostri modelli. Si suggerisce l'utilizzo dei nostri modelli per un più agevole controllo della completezza delle dichiarazioni stesse.**

**Nella compilazione dei predetti modelli dovranno essere depennate tutte le parti che non interessano. In caso di dichiarazioni alternative è necessario barrare la casella corrispondente alla dichiarazione che interessa.** E' consentito allegare altri fogli o documenti ai modelli qualora gli spazi previsti non fossero sufficienti, ovvero in ogni altro caso in cui se ne ravvisi la necessità.

Sarà, tuttavia, possibile rendere le dichiarazioni anche in forma diversa rispetto ai nostri modelli, purché vi sia corrispondenza di **tutti** i contenuti.

Le eventuali carenze di qualsiasi elemento formale della documentazione amministrativa potranno essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del Codice. In particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale della documentazione amministrativa, obbligherà il Concorrente che vi ha dato causa al pagamento, in favore della Stazione Appaltante, della sanzione pecuniaria (fissata in una somma pari ad **Euro 80,00**, pari cioè all'uno per mille del valore di Gara). In tal caso, la Stazione Appaltante assegnerà al Concorrente un termine non superiore a 10 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto ed i soggetti che le dovranno rendere, da presentare contestualmente al documento comprovante

l'avvenuto pagamento della sanzione, a pena di esclusione. La sanzione è dovuta esclusivamente in caso di regolarizzazione.

Nei casi di irregolarità formali, ovvero di mancanza o incompletezza di dichiarazioni non essenziali, la Stazione Appaltante ne richiederà comunque la regolarizzazione con la procedura di cui al periodo precedente, ma non applicherà alcuna sanzione. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il Concorrente sarà escluso dalla Gara.

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentano l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

## 11. Modalità di svolgimento delle operazioni di Gara.

La prima seduta pubblica per l'espletamento della presente procedura si svolgerà il **21 marzo 2017, alle ore 15:00**, presso la Sala Consiglio sita al piano XI del Palazzo Affari SO.GE.M.I. S.p.A., viale Lombroso, n. 54 Milano. A tale seduta potranno partecipare i legali rappresentanti dei Concorrenti, oppure persone munite di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

Le operazioni di Gara potranno essere aggiornate ad altra ora od ai giorni successivi.

Con avviso sul sito istituzionale [www.sogemispa.it](http://www.sogemispa.it), nella sezione dedicata alla procedura in oggetto, si darà comunicazione, 3 giorni prima della data fissata, della convocazione delle successive sedute pubbliche di Gara, ivi compresa quella per l'apertura delle offerte economiche.

La Commissione di Gara che verrà nominata per l'espletamento della Gara in oggetto procederà nel seguente ordine:

- verifica della data di ricezione dei plichi entro il termine suindicato, accertandone l'integrità e la regolare sigillatura;
- apertura della Busta "A – Documentazione Amministrativa" e della Busta "B – Offerta Tecnica" per ciascun Concorrente, verifica della regolarità della documentazione amministrativa presentata, verifica della sola presenza dell'offerta tecnica e verifica del numero di pagine di quest'ultima;
- eventuale procedura di soccorso istruttorio descritta nel precedente paragrafo 11, nel caso di carenze, incompletezze ed irregolarità della documentazione amministrativa;
- eventuale aggiornamento della seduta pubblica ad altra data, nel caso di attivazione della procedura di soccorso istruttorio;
- valutazione, nel merito ed in seduta riservata, delle offerte tecniche contenute all'interno della Busta "B – Offerta Tecnica" per ciascun Concorrente;
- comunicazione, in seduta pubblica, dei punteggi tecnici ottenuti dai Concorrenti, apertura della busta "C – Offerta Economica" per ciascun Concorrente, contestuale lettura ai presenti della dichiarazione di offerta economica ivi contenuta, stesura della graduatoria provvisoria di Gara e proposta di aggiudicazione, previa eventuale richiesta di giustificazioni nel caso di offerte che appaiano anormalmente basse;

Qualora la Commissione di Gara accerti, sulla base di univoci elementi, che vi sono offerte che non sono state formulate autonomamente, ovvero che sono imputabili ad

un unico centro decisionale, procederà all'esclusione dei Concorrenti che le hanno presentate (art. 80, comma 5, lettera m, del Codice).

**Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché sia ritenuta valida, congrua e conveniente.**

In caso di offerte con identico punteggio complessivo, si procederà ad aggiudicare la procedura in favore del Concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio tecnico.

In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio, ai sensi dell'art. 77, R.D. n. 827/1924.

Ai sensi dell'art. 95, comma 12, del Codice, **SO.GE.M.I. S.p.A. si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulterà conveniente e/o idonea.**

SO.GE.M.I. S.p.A. si riserva altresì la facoltà di non dar luogo alla Gara, di sospenderla, di prorogarne la data e di non procedere all'affidamento del servizio, adeguatamente motivando in ordine alle ragioni di mutate esigenze di pubblico interesse e/o di servizio, senza che alcuno dei Concorrenti possa vantare pretese o diritti di sorta.

## **12. Comunicazioni e chiarimenti.**

Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni (incluse quelle di cui all'art. 76, del Codice) tra Stazione Appaltante e Concorrente s'intendono validamente ed efficacemente effettuate a mezzo PEC, all'indirizzo PEC indicato dal Concorrente stesso.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC indicato dal Concorrente, oppure problemi temporanei nell'utilizzo di tale strumento, dovranno essere tempestivamente segnalati alla Stazione Appaltante; diversamente, SO.GE.M.I. S.p.A. declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di Concorrenti con idoneità plurisoggettiva, la comunicazione recapitata alla Mandataria s'intende validamente resa a tutti gli Operatori Economici che costituiscono il Concorrente con idoneità plurisoggettiva.

Si raccomanda la massima attenzione nell'osservanza di tutte le prescrizioni relative alla procedura e si informa che le eventuali richieste scritte di chiarimento potranno essere inoltrate entro e non oltre il 16 marzo 2017, obbligatoriamente a mezzo PEC al seguente indirizzo: [protocollo.mercatimilano@pec.it](mailto:protocollo.mercatimilano@pec.it).

**Le richieste di chiarimento pervenute successivamente al sopra richiamato termine non saranno evase.**

**La Stazione Appaltante provvederà a riscontrare i chiarimenti richiesti -tramite pubblicazione in forma anonima sul sito istituzionale della Società, nella sezione dedicata- entro il 17 marzo 2017.**

## **13. Contratto d'Appalto.**

L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta.

La nascita del rapporto negoziale è subordinata alla sottoscrizione del Contratto d'appalto nelle forme previste dall'art. 32, comma 14, del Codice.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà, dandone adeguata motivazione, di non applicare il termine dilatorio di *stand still* pari a 35 giorni, ai sensi di quanto disposto dall'art. 32, comma 10, del Codice.

Le spese relative alla stipulazione del contratto, comprensive di quelle attinenti agli oneri tributari, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Il Concorrente aggiudicatario, prima della stipulazione contrattuale, sarà tenuto a provvedere alla costituzione della Garanzia definitiva di cui all'art. 103 del Codice;

Il Contratto non conterrà la clausola compromissoria, ai sensi dell'art. 209, comma 2, del Codice. E' vietato, in ogni caso, il compromesso.

#### **14. Ulteriori informazioni.**

Se l'Aggiudicatario non risulterà in regola con quanto dichiarato in sede di Gara, in ordine ai requisiti di ordine generale e speciale (verificati dopo l'aggiudicazione definitiva), decadrà dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione provvisoria. In tal caso SO.GE.M.I. S.p.A. si riserva la facoltà di aggiudicare la procedura al Concorrente classificatosi secondo, ove ritenuto conveniente. Si applicherà il disposto di cui all'art. 80, comma 12, del Codice nel caso di presentazione di falsa dichiarazione o falsa documentazione. È fatto salvo il riconoscimento alla Stazione Appaltante dell'eventuale maggiore danno ed il rimborso delle spese derivanti dall'inadempimento.

Tutti gli atti relativi alla presente procedura negoziata (graduatorie, esclusioni, ammissioni, ammissioni con riserva, avvisi sui risultati della procedura, provvedimenti, fissazione delle sedute pubbliche di Gara, verbali) saranno pubblicati sul sito istituzionale di SO.GE.M.I. S.p.A., nella sezione dedicata.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal D.Lgs. n. 196/2003, i dati acquisiti nell'ambito della presente procedura saranno raccolti e trattati da SO.GE.M.I. S.p.A., anche con l'ausilio di mezzi elettronici, esclusivamente per le finalità connesse alla procedura stessa, alla stipulazione del futuro contratto d'appalto ed all'esecuzione agli obblighi previsti dalla legge.

L'insorgere di eventuali controversie relative alla presente procedura sarà devoluto alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

Distinti saluti.

Il Direttore Generale  
Avv. Stefano Zani

