

**Procedura aperta per la selezione, sulla base di un progetto di valorizzazione presentato ai sensi dell'art. 33, comma 2 del D.L. n. 98/2011 e secondo le previsioni del Dlgs n. 36/2023, di una Società di Gestione del Risparmio (SGR) per la istituzione e la gestione di un Fondo comune di investimento alternativo (FIA) italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali denominato “Fondo immobiliare Ex Caserme Montelungo - Colleoni”. – CIG B2C3E58D0A**

**Disciplinare di gara**

**ART. 1.**  
**PREMESSE E INFORMAZIONI SUL SISTEMA TELEMATICO**

**1.1.** Il presente disciplinare di gara costituisce integrazione del Bando e specifica le condizioni di partecipazione alla Gara.

Determina a contrarre n. 2070 del 30/07/2024

CDP Real Asset SGR S.p.A., nel seguito anche “**CDP RA**” (già **CDP Immobiliare SGR S.p.A.**<sup>1</sup>) ed il Comune di Bergamo hanno ricevuto da Redo SGR S.p.A. Società benefit (il “Promotore”) una “*Proposta per l’istituzione e la gestione di un fondo immobiliare dedicato alla riqualificazione delle ex Caserme Montelungo e Colleoni in Bergamo*” corredata di vari allegati (la “**Proposta**”). Tale Proposta è da inquadrarsi quale iniziativa privata ai sensi dell’art. 33, comma 2, del DL. n. 98/2011.

Il progetto di valorizzazione oggetto della Proposta è stato ritenuto fattibile e d’interesse sia da CDP RA, sia dal Comune di Bergamo.

Il Comune di Bergamo, anche per conto di CDP RA, intende quindi indire una gara ai sensi del D.lgs. n. 36/2023 alla cui base è posta la Proposta e mediante la quale selezionare una Società di Gestione del Risparmio (di seguito: “**SGR**”) di comprovata esperienza alla quale affidare il compito di istituire e gestire un fondo di investimento, immobiliare, chiuso per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo e Colleoni (di seguito: “**Fondo**”).

Si precisa che il patrimonio individuato è costituito da immobili di proprietà del Fondo FIV Extra gestito da CDP RA e del Comune di Bergamo e si compone dei beni indicati nel III Atto Integrativo all’accordo di programma allegato al presente Disciplinare di Gara (di seguito, il “**Patrimonio Immobiliare**”).

Lo scopo e l’oggetto dell’attività del Fondo sono desumibili dalla Proposta che è stata redatta in conformità al terzo atto integrativo all’Accordo di Programma, approvato con deliberazione g.r. XII/2568 del 17/06/2024 e pubblicato sul BURL n. 28 in data 10/07/2024 (di seguito, il “**III Atto Integrativo**”) che reca in allegato, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, i seguenti elaborati: Allegato A “Planimetria Generale d’Intervento”; Allegato B “Norme Tecniche di Attuazione”; Allegato C “Individuazione proprietà immobiliari all’atto di conferimento al fondo”; Allegato D “Individuazione spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico”; Allegato E Individuazione Interventi e Lotti Funzionali; Allegato F “Cronoprogramma”; Allegato G “Piano Finanziario”; Allegato H “Perizia Estimativa Immobili Comunali”; Allegato I “Schema Unilaterale d’Obbligo”; Allegato L “Studio Fattibilità Fondo Immobiliare”; Allegato M “Relazione Tecnica-Illustrativa Nuova Soluzione Progettuale”; Allegato N “Nuova Soluzione Progettuale Architettonica”. Il III Atto Integrativo ed i relativi allegati sostituisce integralmente l’Accordo di Programma e i relativi allegati, il Primo Atto Integrativo e relativi allegati nonché il Secondo Atto Integrativo e relativi allegati.

Più in dettaglio, il III Atto Integrativo disciplina il programma degli interventi, le modalità di attuazione e gli adempimenti dei soggetti interessati in vista del raggiungimento degli obiettivi concordati di riqualificazione dell’intero complesso delle ex caserme Montelungo-Colleoni, con la prevalente

---

<sup>1</sup> Ogni eventuale riferimento a CDP Immobiliare Sgr S.p.A. o a CDPI contenuto nel presente documento e in tutta la documentazione di gara, dovrà intendersi sostituito con il riferimento a CDP Real Asset SGR S.p.A.

destinazione agli usi di didattica e residenzialità universitaria, oltre che di residenze e spazi terziario commerciali, assicurando il coordinamento dei soggetti nella definizione ed attuazione degli interventi previsti.

**Si precisa che il cronoprogramma attuativo** del Partenariato è da considerarsi vincolante quanto alle tempistiche ivi indicate, fatto salvo lo slittamento del termine iniziale da intendersi coincidente con la data di pubblicazione del bando relativo alla presente procedura, nonché fatti salvi i ritardi in alcun modo imputabili alla SGR. La durata delle singole fasi delle attività previste dovrà altresì essere coerente con quella indicata nel cronoprogramma allegato alla Proposta posta a base della presente procedura di gara.

In particolare, ai sensi dell'art. 3.5 del III Atto Integrativo *“L'attuazione degli interventi relativi ai comparti di cui ai precedenti articoli 3.1, 3.2, 3.3.1 e 3.3.2 è demandata ad un Fondo gestito da una SGR Promotore, che sarà individuata tramite procedura ad evidenza pubblica, Fondo i cui sottoscrittori saranno il FIV Extra, fondo gestito da CDPR A e partecipato da CDP, ovvero altro fondo sempre gestito dalla CDPR A e partecipato da CDP e Comune **oltre ad un soggetto terzo sottoscrittore di quote per un valore minimo pari a € 5mln.** La procedura a evidenza pubblica sarà espletata secondo il modello del PPP, ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. 36/2023, ponendo a base di gara la proposta presentata da REDO in qualità di promotore, di cui alle Premesse. Nel caso all'esito della gara vi siano proposte migliorative, all'originario proponente viene riconosciuto il diritto di eguagliare l'eventuale proposta migliorativa, rendendosi così aggiudicatario della gara stessa.”*

Si precisa altresì che tra gli obblighi gravanti sull'Università degli Studi di Bergamo, definiti all'art. 4.3. del III Atto Integrativo rientrano: a) l'obbligo di *“acquistare dal Fondo l'immobile riqualificato relativo all'ex Caserma Montelungo destinato a spazi per la didattica e a residenze universitarie ad un prezzo di euro 22.260.000,00 oltre imposte e tasse, per l'immobile privo di arredi, mobili ed attrezzature, secondo un contratto di compravendita di cosa futura, stipulato sulla base del progetto definitivo e relativo capitolato prestazionale”*; nonché l'obbligo di *“b) acquistare dal Fondo gli spazi universitari realizzati all'interno dell'ex Caserma Colleoni (aule e uffici) ad un prezzo di euro 7.700.000, oltre imposte e tasse, per l'immobile privo di arredi, mobili ed attrezzature, secondo un contratto di compravendita di cosa futura, stipulato sulla base del progetto definitivo e relativo capitolato prestazionale, già redatti ed approvati (...).”*

Il punto i) del medesimo art. 4.3. del III Atto Integrativo stabilisce altresì l'obbligo dell'Università degli Studi di Bergamo di *“versare al Fondo, in un'unica soluzione, a fronte della costituzione dei diritti reali di godimento di cui al precedente art. 3.3.3, l'importo di euro 2.640.000,00 al collaudo delle opere stesse e prima della liquidazione del Fondo”*.

Ciascun concorrente deve assumere esplicitamente in offerta l'obbligo di massimizzare l'impegno di *value engineering* di progetto, conseguendo la realizzazione degli interventi e delle opere previste nel progetto posto a base di gara ed è corrispondentemente tenuto a dichiarare, sotto la propria responsabilità, che per la realizzazione a regola d'arte degli interventi/opere meglio descritti nel III Atto Integrativo nonché relativi allegati sono congrue ed accettate le stime di costo di cui all'allegato “G” al III Atto Integrativo.

Si segnala altresì che ciascun concorrente, a pena di esclusione, deve corredare l'offerta, come di seguito meglio specificato: (i) dell'impegno vincolante di un co-investigatore ad operare in qualità di investitore equity del costituendo fondo immobiliare a servizio dell'operazione di valorizzazione delle ex caserme Montelungo - Colleoni per un commitment almeno pari a 5 (cinque) milioni di euro; (ii) della lettera d'impegno di un istituto bancario, redatta in conformità al term sheet, alla concessione di finanziamento a sostegno dell'operazione di valorizzazione, articolato su più linee di credito, a favore dell'istituendo Fondo per un importo massimo di 34 (trentaquattro) milioni di euro.

**In capo alla SGR aggiudicataria è altresì previsto l'obbligo di sottoscrivere l'Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione degli interventi previsti dall'Atto Integrativo all'Accordo di**

**Programma tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo, CDP RA per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo-Colleoni in conformità allo schema di cui all'allegato "I" al III Atto Integrativo.**

Inoltre, la SGR aggiudicataria per la sola parte delle residenze universitarie che godono del finanziamento regionale assume: (i) l'obbligo di contabilità separata delle residenze Universitarie e delle residenze libere; (ii) l'obbligo verifica di assenza di sovracompensazione ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale 30 marzo 2016, n. 8 e della d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 delle residenze universitarie site nella ex caserma Montelungo; (iii) gli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia di servizi residenziali universitari.

Alla SGR Promotore è riconosciuto il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 193 comma 8, del D.lgs n. 36/2023. A tenore di tale previsione di legge, inoltre, se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. L'importo complessivo delle spese rimborsabili non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dalla Proposta e dal progetto di fattibilità posto a base di gara. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti predetti.

Il luogo di svolgimento del servizio è Comune di Bergamo (NUTS ITC46).

**CIG B2C3E58D0A**

**1.2.** La presente procedura, interamente gestita per via telematica, sarà espletata, in conformità alle previsioni del Dlgs. n. 36/2023 e s.m.i e nel rispetto delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 82/2005 e s.m.i, con il supporto di strumenti elettronici e, in particolare, si svolgerà attraverso la piattaforma Sintel di Regione Lombardia raggiungibile dal sito [ww.sintel.regione.lombardia.it](http://ww.sintel.regione.lombardia.it) inserendo poi le proprie chiavi di accesso.

L'utilizzo e il funzionamento della Piattaforma avvengono in conformità a quanto riportato nei documenti reperibili al seguente indirizzo e che sono parti integranti del presente disciplinare:

[www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/Home/bandi-convenzioni/e-procurement/strumenti-di-supporto](http://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/Home/bandi-convenzioni/e-procurement/strumenti-di-supporto).

Per quanto riguarda le informazioni generali della piattaforma telematica utilizzata, le prescrizioni tecnico-amministrative per il suo utilizzo e i passaggi per il caricamento dell'offerta si rimanda interamente al "*documento prescrizioni tecnico-informatiche per utilizzo piattaforma telematica di Sintel*", parte integrante del presente disciplinare.

## **ART. 2**

### **OGGETTO E FINALITÀ**

Il servizio oggetto dell'affidamento è l'istituzione e la gestione del Fondo, le cui quote saranno inizialmente detenute dal Comune di Bergamo, dal Co-investitore individuato dall'aggiudicatario e dal Fondo "FIV Extra" gestito da CDP Real Asset SGR S.p.A.

Al riguardo si rinvia all'elaborato "Linee Guida per il Regolamento di Gestione del Fondo", allegato 8 alla Proposta posta a base della presente procedura ed allegata al presente Disciplinare di Gara.

La remunerazione di tutte le attività della SGR avverrà mediante riconoscimento, a titolo di corrispettivo, di una commissione fissa di gestione, di una commissione di sviluppo e di una commissione ESG.

La commissione fissa di gestione, posta a base d'asta, sulla quale dovrà essere formulato il ribasso, è pari allo 0,50 % (zerovirgolacinquanta %) annuo calcolato sul valore degli attivi del fondo.

La commissione di sviluppo ("Project Management Fee") è pari allo 1,50% (uno virgola cinquanta%) delle Capex del Fondo da corrispondersi per un 20% come anticipo al momento dell'apporto degli asset e per l'80% in rate trimestrali anticipate costanti in numero pari ai trimestri programmati di durata dello sviluppo dell'iniziativa.

La Commissione ESG è pari ad un importo una tantum di 200.000 (duecentomila euro) in caso di raggiungimento della classificazione ex art. 9 SFDR e mantenimento fino alla liquidazione.

Si rinvia all'allegato 7 "Regime Commissionale" della Proposta posta a base della presente procedura di gara.

### **ART. 3**

#### **PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.**

L'affidamento del servizio avviene mediante procedura di affidamento, ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023 (di seguito, anche il "**Codice**"), da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 e dell'allegato II.8 del Codice

### **ART. 4**

#### **VALORE DELL'AFFIDAMENTO E REVISIONE PREZZI**

Il valore stimato complessivo dell'affidamento è costituito dall'importo stimato delle commissioni a base d'asta per tutta la durata del Fondo oltre alla commissione di sviluppo, è pari a € 2.320.000,00 (duemilionitrecentoventimila/00), incluso il valore dell'opzione di rinnovo fino ad un massimo di due anni.

Gli oneri per la sicurezza per rischi interferenziali non soggetti a ribasso (D.lgs. n. 81/2008 e s. m. e i.) sono pari a € zero, in quanto non sono stati rilevati rischi da interferenza.

Non sussistono i presupposti di cui all'articolo 26 del D.Lgs. n. 81/2008 per la redazione del DUVRI.

Si precisa che a partire dalla seconda annualità contrattuale i prezzi di aggiudicazione sono aggiornati, in aumento o in diminuzione; qualora tale aumento o diminuzione sia superiore al 5 per cento dell'importo complessivo, sulla base degli indici sintetici elaborati dall'ISTAT e, in particolare, degli indici dei prezzi al consumo, dei prezzi alla produzione dell'industria e dei servizi e degli indici delle retribuzioni contrattuali orarie disponibili al momento del pagamento del corrispettivo e quello corrispondente al mese/anno di sottoscrizione del contratto. L'aggiornamento è riconosciuto nella misura dell'80 per cento della variazione stessa, in relazione alle prestazioni da eseguire.

### **ART. 5**

#### **DURATA**

L'incarico di gestione del Fondo avrà durata di cinque anni dalla data di costituzione del Fondo fino alla data di liquidazione del Fondo stesso.

L'incarico di gestione può essere rinnovato, alle medesime condizioni economiche, per una durata pari ad un massimo di due anni.

L'esercizio di tale facoltà è comunicato alla SGR aggiudicataria almeno sei mesi prima della scadenza dell'incarico di gestione del Fondo.

## **ART. 6**

### **AVVIO E MODALITÀ DI GESTIONE DEL SERVIZIO**

L'aggiudicatario dovrà garantire l'avvio immediato del servizio, eventualmente anche mediante consegna anticipata sotto riserva di legge, qualora disposta dal Comune di Bergamo.

Il servizio dovrà essere gestito secondo il modello prestazionale e organizzativo proposto in sede di Offerta Tecnica, fatte salve le eventuali modifiche e/o integrazioni che si dovessero rendere necessarie nel corso della gestione, anche mediante modifiche del Regolamento di gestione.

## **ART. 7**

### **DOCUMENTAZIONE DI GARA. CHIARIMENTI. COMUNICAZIONI.**

**7.1.** La Documentazione di Gara è composta dai documenti di seguito indicati:

1. Bando di Gara;
2. Disciplinare di Gara;
3. Proposta del Promotore per l'istituzione e la gestione di un fondo immobiliare dedicato alla riqualificazione delle ex caserme Montelungo e Colleoni in Bergamo e relativi allegati (10 allegati);
4. Modello A - Domanda di partecipazione;
5. Modello DGUE;
6. Modello D) - Offerta economica;
7. Documento prescrizioni tecnico-informatiche per utilizzo piattaforma telematica di Sintel;
8. Schema di Accordo di riservatezza;
9. Codice Etico e Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di cui alla L. n. 231/2001;
10. III Atto Integrativo e relativi allegati;
11. Progetto definitivo dell'edificio C – Caserma Colleoni (aule didattiche);
12. Progetto definitivo relativo al recupero della Caserma Montelungo;
13. Linee Guida per il Regolamento di gestione del Fondo;
14. Documentazione relativa agli immobili conferiti al Fondo Immobiliare ex Caserme Montelungo - Colleoni;
15. Capitolato prestazionale relativo alla gestione delle residenze universitarie;
16. Schema di contratto;
17. Modulo privacy.

Tale documentazione è accessibile gratuitamente, per via elettronica, sul profilo della stazione appaltante, nella sezione "Amministrazione trasparente", al seguente link: [www.comune.bergamo.it/bandi-gara](http://www.comune.bergamo.it/bandi-gara) e sulla Piattaforma Sintel nella sezione "Documentazione di gara" della procedura in oggetto, ad eccezione della documentazione relativa agli immobili conferiti al Fondo Immobiliare ex Caserme Montelungo – Colleoni (cfr. all. 14) , in quanto contenente dati riservati, la quale sarà resa disponibile previa compilazione e sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza (secondo lo schema di cui all'allegato 8 al presente Disciplinare di Gara), che dovrà essere inviato tramite il canale "Comunicazioni di procedura" presente nella procedura di gara della piattaforma Sintel.

**7.2.** Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni di cui alla presente procedura sono eseguiti utilizzando mezzi di comunicazione elettronici tramite il canale “Comunicazioni di procedura” della Piattaforma.

È onere esclusivo dell'operatore economico prenderne visione. La Piattaforma inoltra, altresì, la comunicazione via Posta Elettronica Certificata.

In particolare, le comunicazioni relative avranno ad oggetto:

- a) eventuali rettifiche a documentazione di gara
- b) risposte ai quesiti
- c) date riunione seggio di gara ed eventuale commissione giudicatrice
- d) l'eventuale attivazione del soccorso istruttorio;
- e) l'ammissione/esclusione degli operatori alle varie fasi della procedura;
- f) l'aggiudicazione o l'eventuale decisione di non aggiudicare l'appalto;
- g) l'eventuale subprocedimento di verifica dell'anomalia dell'offerta;
- h) la data di avvenuta stipulazione del contratto con l'aggiudicatario;
- i) eventuale sorteggio di cui all'art. 22;
- j) varie ed eventuali

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati eleggono domicilio digitale presso il mandatario/capofila al fine della ricezione delle comunicazioni relative alla presente procedura.

In caso di consorzi di cui all'art. 65 lett. b), c), d) del D.Lgs. 36/2023, la comunicazione recapitata nei modi sopra indicati al consorzio si intende validamente resa a tutte le consorziate.

In caso di avalimento, la comunicazione recapitata all'offerente nei modi sopra indicati si intende validamente resa a tutti gli operatori economici ausiliari.

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno 6 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte in via telematica attraverso la sezione della Piattaforma riservata alle richieste di chiarimenti “Comunicazioni di procedura”, previa registrazione alla Piattaforma stessa.

Non verranno forniti chiarimenti o evase richieste pervenute in modalità diversa da quella esplicitata, fatta eccezione per i casi di malfunzionamento della piattaforma stessa.

Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile sono fornite in formato elettronico almeno 4 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sulla Piattaforma nella sezione “Documentazione di gara”. Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione della Piattaforma.

**7.3.** Eventuali modifiche dell'indirizzo/i PEC associato/i all'utenza utilizzata sul Portale o problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate al Comune di Bergamo; diversamente il Comune di Bergamo declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni che si intenderanno validamente effettuate ove recapitate

all'indirizzo/i PEC indicato/i dal Concorrente a Portale.

7.4. La presente procedura è regolata dal Codice e dall'ulteriore normativa vigente, cui si fa espresso rinvio per quanto non espressamente regolato nella documentazione di gara.

## **ART. 8**

### **REQUISITI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

8.1. Possono partecipare alla presente gara le Società di gestione del risparmio, in possesso dei requisiti di seguito indicati:

#### **A) REQUISITI DI ORDINE GENERALE:**

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal D.Lgs. 36/2023 nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

Le circostanze di cui all'articolo 94 del D.Lgs. 36/2023 sono cause di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del D.Lgs. 36/2023 è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

In caso di partecipazione di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c) del D.Lgs. 36/2023, i requisiti di ordine generale sono posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici.

In caso di partecipazione di consorzi stabili di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d) del D.Lgs. 36/2023, i requisiti di ordine generale sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. self cleaning) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità.

Se la causa di esclusione si è verificata prima della presentazione dell'offerta, l'operatore economico indica nel DGUE la causa ostativa e, alternativamente:

- descrive le misure adottate ai sensi dell'articolo 96, comma 6 del D.Lgs. 36/2023;
- motiva l'impossibilità ad adottare dette misure e si impegna a provvedere successivamente. L'adozione delle misure è comunicata alla stazione appaltante.

Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione dell'offerta, l'operatore economico adotta le misure di cui al comma 6 dell'articolo 96 del D.Lgs. 36/2023 dandone comunicazione alla stazione appaltante.

Sono considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti

Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, l'operatore economico non è escluso. Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, la stazione appaltante ne comunica le ragioni all'operatore economico.

Non può avvalersi del self-cleaning l'operatore economico escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.



Nel caso in cui un raggruppamento/consorzio abbia estromesso o sostituito un partecipante/esecutore interessato da una clausola di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del D.Lgs. 36/2023 al fine di decidere sull'esclusione.

Sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

**B) REQUISITI DI IDONEITA' PROFESSIONALE** ai sensi dell'art. 100 comma 3 del Codice:  
– l'iscrizione all'Albo delle Società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF).

**C) REQUISITI DI CAPACITA' ECONOMICA E FINANZIARIA** ai sensi dell'art. 100, comma 11, del Codice:

- l'aver conseguito, negli ultimi tre esercizi finanziari (2020 – 2021 – 2022), un fatturato globale medio annuo non inferiore ad **€ 1.000.000,00** IVA esclusa.;

Tale requisito è richiesto al fine di selezionare una SGR idonea a garantire un'adeguata solidità finanziaria anche in considerazione delle condizioni del mercato di riferimento.

La comprova del possesso del requisito di fatturato richiesto è fornita dalla sola SGR risultata aggiudicataria mediante produzione di copia dei bilanci, comprensivi della nota integrativa e/o dei relativi allegati, già approvati alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte concernenti gli esercizi finanziari di riferimento, con indicazione della sezione specifica da cui univocamente risulti o possa ricavarsi il suddetto requisito ovvero, in alternativa, mediante dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) e la tipologia (causale della fatturazione) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturati devono essere rapportati al periodo di attività.

**D) REQUISITI DI CAPACITA' TECNICA E PROFESSIONALE** ai sensi dell'art. 100, comma 11, del Codice

a – aver eseguito negli ultimi tre anni servizi analoghi a quello in affidamento e quindi di avere gestito negli ultimi tre anni almeno un fondo comune d'investimento immobiliare di diritto italiano il cui patrimonio è stato interessato da interventi di riqualificazione urbanistica;

b - avere alla data di pubblicazione del presente disciplinare un patrimonio immobiliare attivo gestito, anche con più fondi, complessivamente, non inferiore ad **Euro 80.000.000,00= (Euro ottantamiloni/00)**;

La comprova del possesso di tali requisiti è fornita dall'aggiudicatario mediante produzione di idonea documentazione.

## **ART. 9**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**9.1.** L'offerta e la documentazione relativa alla procedura devono essere presentate esclusivamente attraverso la Piattaforma. Non sono considerate valide le offerte presentate attraverso modalità diverse da quelle previste nel presente disciplinare.

Per le modalità di caricamento dell'offerta si fa rinvio alle disposizioni del "documento prescrizioni tecnico-informatiche per utilizzo piattaforma telematica di Sintel".

L'offerta e la documentazione devono essere sottoscritte con firma digitale o altra firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata e successivamente, marcata temporalmente.

Le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.

L'offerta deve pervenire a pena di irricevibilità:

entro e non oltre le ore

09:00 del giorno 23/09/2024

La Piattaforma non accetta offerte presentate dopo la data e l'orario stabiliti come termine ultimo di presentazione dell'offerta.

Della data e dell'ora di arrivo dell'offerta fa fede l'orario registrato dalla Piattaforma.

L'Offerta è costituita da:

- DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;
- OFFERTA TECNICA;
- OFFERTA ECONOMICA.

Il contenuto della Documentazione Amministrativa, dell'Offerta Tecnica e dell'Offerta Economica, nonché del presente Disciplinare di Gara e relativi allegati determina vincolo contrattuale in capo alla SGR Aggiudicataria.

La documentazione da presentare in ciascun passaggio della procedura è specificata ai successivi artt. 10, 11 e 12 del presente Disciplinare di gara.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 25, comma 2, del Codice in caso di malfunzionamento., il rischio della tempestiva presentazione dell'Offerta mediante il Portale è a totale carico dell'offerente, il quale si assume qualsiasi rischio in caso di mancato o incompleto inserimento dell'Offerta medesima e di tutta la documentazione richiesta dal presente Disciplinare di gara, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Stazione Appaltante ove l'offerta non pervenga in maniera corretta nel termine stabilito.

**9.2.** La domanda di partecipazione, il DGUE e le altre dichiarazioni richieste dal presente Disciplinare di gara nonché l'Offerta Tecnica e l'Offerta Economica dovranno essere sottoscritti con firma digitale ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 82/2005 e, quando richiesto, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dal legale rappresentante dell'operatore economico, o comunque da soggetto munito di idonei poteri, e dovranno essere corredate da idonea documentazione attestante i poteri del soggetto sottoscrittore (certificato C.C.I.A.A., procura, etc.).

A prescindere dal numero delle dichiarazioni e/o documenti sottoscritti, è sufficiente una copia di un valido documento di identità nonché una copia della documentazione attestante i poteri del sottoscrittore per ciascun soggetto sottoscrittore.

Tutta la documentazione, ivi inclusa la documentazione fornita a comprova dei requisiti, dovrà essere

redatta in lingua italiana.

In caso di documenti in lingua diversa da quella italiana, gli stessi dovranno essere accompagnati da una traduzione in lingua italiana certificata conforme al testo originale dalle autorità diplomatiche o consolari italiane del Paese in cui sono stati redatti, oppure da un traduttore ufficiale ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente.

Si precisa che in caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio dell'offerente assicurare la fedeltà della traduzione.

Tutti gli importi dovranno essere espressi in euro.

**9.3** La domanda di partecipazione alla procedura di cui al successivo art. 10 del presente Disciplinare di gara è redatta preferibilmente utilizzando il relativo fac-simile Modello A) richiamato al precedente art. 7 punto 7.1. n. 4. Le ulteriori dichiarazioni richieste dall'art. 7 del presente Disciplinare di gara sono rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e sono redatte mediante compilazione in versione elettronica del DGUE e mediante l'utilizzo dei fac-simili allegati.

L'Offerta Economica dovrà essere presentata mediante compilazione della dichiarazione di offerta economica resa preferibilmente mediante Modello D) di cui al precedente art. 7 del presente Disciplinare di gara, come meglio precisato al successivo art. 12.

**9.4.** Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e del DGUE, con esclusione di quelle afferenti al contenuto sostanziale dell'offerta economica e dell'offerta tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 101 del D.Lgs. 36/2023.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- 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, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata produzione della dichiarazione di avvalimento o del contratto di avvalimento, può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati documenti sono preesistenti e comprovabili con elementi di data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- la mancata presentazione di elementi a corredo dell'offerta (per esempio garanzia provvisoria e impegno del fideiussore) ovvero di condizioni di partecipazione alla gara (per esempio mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), aventi rilevanza in fase di gara, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con elementi di data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, del DGUE, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile;

Ai fini del soccorso istruttorio la stazione appaltante assegna al concorrente un congruo termine perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere nonché la sezione della Piattaforma dove deve essere inserita la documentazione richiesta.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitate alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

#### ART. 10

### DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

I Concorrenti dovranno allegare, **a pena di esclusione** e ferma restando l'operatività del soccorso istruttorio, la documentazione di seguito elencata:

- a) **la domanda di partecipazione**, redatta secondo il modello allegato "domanda di partecipazione".

Nella domanda di partecipazione, il concorrente indica i propri dati identificativi (ragione sociale, codice fiscale, sede), la forma singola o associata con la quale partecipa alla gara e il CCNL applicato, eventualmente con l'indicazione del relativo codice alfanumerico unico di cui all'articolo 16 quater del decreto legge n. 76/20.

In caso di partecipazione in raggruppamento temporaneo di imprese, consorzio ordinario, aggregazione di retisti, GEIE, il concorrente fornisce i dati identificativi (ragione sociale, codice fiscale, sede) e il ruolo di ciascuna impresa (mandataria/mandante; capofila/consorziata).

Nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'articolo 65, comma 2 lettera b) e c) del D.Lgs. 36/2023, il consorzio indica il consorziato per il quale concorre alla gara; qualora il consorziato designato sia, a sua volta, un consorzio di cui all'articolo 65, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 36/2023, esso deve indicare il consorziato o i consorziati per il quale o per i quali concorre, in assenza di tale dichiarazione si intende che lo stesso partecipa in nome e per conto proprio.

Nella domanda di partecipazione il concorrente dichiara obbligatoriamente:

- I soggetti di cui all'art. 94 c. 3 sono i seguenti:

Nome completo	Codice Fiscale	Socio % proprietà	Qualifica

- che non sussiste la causa interdittiva di cui all'art. 35 del d.l. n. 90/2014 per essere società o ente estero, per il quale, in virtù della legislazione dello Stato in cui ha sede, non è possibile l'identificazione dei soggetti che detengono quote di proprietà del capitale o comunque il controllo oppure che nei propri confronti sono stati osservati gli obblighi di adeguata verifica del titolare effettivo della società o dell'ente in conformità alle disposizioni del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;

- di essere edotto degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento adottato dalla stazione appaltante e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e

collaboratori, per quanto applicabile, il suddetto codice, pena la risoluzione del contratto;

Codice reperibile al seguente link:

<https://web3.comune.bergamo.it/trasparenza/albero.nsf/documento.xsp?documentId=4C52699DDB38D8FCC1258225003C4E78&action=openDocument>

- di impegnarsi, ai sensi dell'art. 2, c. 3 del D.P.R. n. 62/2013, a far rispettare ai propri dipendenti gli obblighi di condotta previsti dal codice di comportamento per i dipendenti pubblici;
- di non partecipare alla medesima gara in altra forma singola o associata, né come ausiliaria per altro concorrente;
- di impegnarsi a mantenere valida e vincolante la propria offerta per 180 giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- che il fatturato globale medio annuo riferito a ciascuno degli ultimi tre esercizi finanziari disponibili (2021-2022-2023) è pari ad almeno 1.000.000,00 IVA esclusa:

2021	€
2022	€
2023	€

- di avere gestito negli ultimi tre anni almeno un fondo comune d'investimento immobiliare di diritto italiano il cui patrimonio è stato interessato da interventi di riqualificazione urbanistica, indicati come segue:

---

- di avere alla data di pubblicazione del presente disciplinare un patrimonio immobiliare attivo gestito, anche con più fondi, complessivamente, non inferiore ad Euro 80.000.000,00= (Euro ottantamiloni/00);

- di aver esaminato tutti gli elaborati progettuali.;

- di ritenere remunerativa l'offerta economica presentata giacché per la sua formulazione ha preso atto e tenuto conto delle condizioni contrattuali e degli oneri, compresi quelli eventuali relativi in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere svolti i servizi e di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla prestazione dell'appalto, sia sulla determinazione della propria offerta;

- SOLO per operatori economici non residenti e privi di stabile organizzazione in Italia:

di impegnarsi ad uniformarsi, in caso di aggiudicazione, alla disciplina di cui agli articoli 17, comma 2 e 53, comma 3 del DPR 633/1972 e a comunicare alla stazione appaltante la nomina del proprio rappresentante fiscale, nelle forme di legge;

domicilio fiscale

codice fiscale

Partita IVA

di adempiere, in caso di aggiudicazione, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi della legge n. 136/2010;

- di essere consapevole che l'Amministrazione Comunale effettuerà le comunicazioni di cui all'art. 90 c. 1 del D.Lgs. n. 36/2023 tramite il canale "Comunicazioni di procedura" della piattaforma Sintel all'indirizzo di posta elettronica indicato in fase di registrazione;

- di non essersi avvalso di piani individuali di emersione del lavoro sommerso di cui alla L. n. 383/2001  
ovvero

di essersi avvalso di piani individuali di emersione, ma il periodo di emersione si è concluso in data \_\_\_\_\_;

- di aver preso visione e di accettare il trattamento dei dati personali;

- di accettare espressamente ed in modo integrale ed incondizionato e senza riserva alcuna tutte le norme e disposizioni previste nella documentazione di gara da intendersi come aventi valore anche contrattuale, ivi compreso, in particolare, il III Atto Integrativo e relativi allegati da "A" ad "N";

- di dichiarare, sotto la propria responsabilità, che per la realizzazione a regola d'arte degli interventi/opere meglio descritti nel III Atto Integrativo nonché relativi allegati sono congrue ed accettate le stime di costo di cui all'allegato "G" al III Atto Integrativo e di cui all'allegato 8 (Elementi di sintesi del Business Plan e Scenari) della Proposta;

- di accettare, tra le altre cose, la vincolatività del cronoprogramma allegato alla Proposta, fatti salvi i ritardi non imputabili alla SGR aggiudicataria;

- di aver preso esatta cognizione della natura dell'operazione nel suo complesso e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;

- di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e degli oneri, nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008;

- di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti del Comune di Bergamo e/o dell'Università degli studi di Bergamo che hanno esercitato potestà autoritative o poteri negoziali per conto dell'Amministrazione nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;

- di autorizzare a ricevere tutte le comunicazioni provenienti dal Comune di Bergamo al domicilio eletto all'indirizzo di posta elettronica certificata;

- l'indicazione del domicilio fiscale e della sede dell'Agenzia delle Entrate di competenza;

- di impegnarsi a fornire tutte le certificazioni e quant'altro occorra per l'espletamento del servizio;

- di impegnarsi ad individuare, secondo le previsioni dell'art. 3.5 del III Atto integrativo e secondo procedura ad evidenza pubblica, un gestore professionale unico per le residenze universitarie (sia per le residenze ex Montelungo, sia per le residenze ex Colleoni) di comprovata esperienza e professionalità e che sia in possesso dei requisiti di cui gli artt. 94 e 95 del Codice o, alternativamente, in caso di due distinti gestori, per la gestione Montelungo con procedura di evidenza pubblica indetta dall'aggiudicatario;

- di impegnarsi ad osservare, per la sola parte della residenza universitaria Montelungo e delle aule didattiche Colleoni che godono del finanziamento regionale: - l'obbligo di contabilità separata; - l'obbligo di verifica di assenza di sovracompensazione ai sensi del Titolo IV della legge regionale 30 marzo 2016, n. 8 e della d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 della residenza universitaria sita nella ex caserma

Montelungo; - il modello di calcolo, allegato A1 alla citata d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 e s.m.i., e le garanzie allo scadere del contratto ai fini di garantire la restituzione dei fondi nelle fasi di verifica di sovracompensazione; - gli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia di servizi residenziali universitari;

- di produrre un atto di impegno vincolante di un co-investitore ad operare in qualità di investitore equity del costituendo fondo immobiliare a servizio dell'operazione di valorizzazione delle ex caserme Montelungo- Colleoni per un commitment almeno pari a 5 (cinque) milioni di euro;

- di produrre un atto di impegno vincolante di un Istituto di Credito a concedere un finanziamento al nuovo Fondo nella misura necessaria a soddisfare le esigenze di cassa funzionali al completamento dei lavori di riqualificazione;

- di impegnarsi a specificare le modalità di rimodulazione del Piano Economico Finanziario a fronte di eventuali maggiori costi che potrebbero insorgere in fase realizzativa o a seguito di minori ricavi;

- impegnarsi a specificare le modalità di gestione del Fondo in caso di mancata allocazione sul mercato degli edifici e degli spazi destinati alla vendita entro il termine di durata del Fondo stesso;

- impegnarsi a garantire, in caso di maggiori fabbisogni, il proprio *best effort* a individuare ogni soluzione atta alla prosecuzione del progetto, compresa l'individuazione di nuovi investitori;

- impegnarsi a garantire l'esecuzione e ultimazione prioritariamente della Residenza Montelungo e dell'edificio EC.

**b) Modello DGUE** compilato secondo lo schema allegato.

Presenta, inoltre, il Documento di gara unico europeo per ciascuna ausiliaria, dal quale risulti il possesso dei requisiti e compilato per le parti relative ai requisiti oggetto di avvalimento.

Il Documento di gara unico europeo deve essere presentato:

- nel caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, GEIE, da tutti gli operatori economici che partecipano alla procedura in forma congiunta;
- nel caso di aggregazioni di imprese di rete da ognuna delle imprese retiste, se l'intera rete partecipa, ovvero dall'organo comune e dalle singole imprese retiste indicate;
- nel caso di consorzi cooperativi, di consorzi artigiani e di consorzi stabili, dal consorzio e dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre;

**c) documentazione attestante l'avvenuta costituzione o l'avvenuto pagamento della cauzione provvisoria** di cui all'art. 10 del presente Disciplinare e in particolare:

1) una garanzia provvisoria, come definita dall'art. 106 del Codice, pari al 2% dell'importo complessivo posto a base di gara e precisamente di importo pari a € 46.400,00 salvo quanto previsto all'art. 106, comma 8 del Codice.

L'operatore economico ha facoltà di applicare le riduzioni di cui all'articolo 106 c.8 del D.Lgs. 36/2023; nel tal caso deve essere dichiarato il possesso dei relativi requisiti.

La garanzia provvisoria è costituita sotto forma di fideiussione che può essere rilasciata:

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è

sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- <http://www.ivass.it/ivass/impresesp/impresesp/HomePage.jsp>

La garanzia fideiussoria deve:

- contenere espressa menzione dell'oggetto del contratto di appalto e del soggetto garantito (stazione appaltante);
- essere intestata a tutti gli operatori economici del costituito/costituendo raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE, ovvero a tutte le imprese retiste che partecipano alla gara ovvero, in caso di consorzi di cui all'articolo 45, comma 2 lettere b) e c) del D.Lgs. 36/2023, al solo consorzio;
- essere conforme allo schema tipo approvato con decreto del Ministro dello sviluppo economico del 16 settembre 2022 n. 193;
- avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- prevedere espressamente:
  - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del codice civile;
  - la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile;
  - l'operatività della stessa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
- essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia ai sensi dell'articolo 93, comma 5 del D.Lgs. 36/2023, su richiesta della stazione appaltante per ulteriori 180 giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre nelle medesime forme di cui sopra una nuova garanzia provvisoria del medesimo o di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata presentazione della garanzia provvisoria solo a condizione che sia stata già costituita prima della presentazione dell'offerta.

Non è sanabile - e quindi è causa di esclusione - la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante.

La garanzia fideiussoria e la dichiarazione di impegno devono essere sottoscritte da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante ed essere inserite sulla Piattaforma in una delle seguenti forme:

- originale informatico, ai sensi dell'articolo 1, lett. p) del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, sottoscritto



con firma digitale, o altro tipo di firma elettronica qualificata dal soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante;

- in copia informatica di documento analogico (scansione di documento cartaceo) secondo le modalità previste dall'articolo 22, commi 1 e 2, del d.lgs. n. 82/2005;
- in duplicato informatico dell'originale informatico conforme alle disposizioni dell'articolo 23-bis del D.lgs. n.82/2005.

In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre nelle medesime forme di cui sopra una nuova garanzia provvisoria del medesimo o di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata presentazione della garanzia provvisoria solo a condizione che sia stata già costituita prima della presentazione dell'offerta.

Non è sanabile - e quindi è causa di esclusione - la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante;

**d) ricevuta di pagamento del contributo a favore dell'ANAC:** I concorrenti effettuano il pagamento, condizione di ammissibilità dell'offerta, del contributo previsto dalla legge in favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione secondo le modalità di cui alla delibera ANAC n. 610 del 19/12/2023.

Qualora il pagamento non risulti allegato alla documentazione di gara, la stazione appaltante richiede, mediante soccorso istruttorio, la presentazione della ricevuta di avvenuto pagamento. L'operatore economico che non adempia alla richiesta nel termine stabilito dalla stazione appaltante è escluso dalla procedura di gara per inammissibilità dell'offerta;

**e)** copia fotostatica non autenticata di un **valido documento d'identità** del sottoscrittore;

**f) impegno vincolante di un co-investitore** ad operare in qualità di investitore equity del costituendo fondo immobiliare a servizio dell'operazione di valorizzazione delle ex caserme Montelungo- Colleoni per un commitment almeno pari a 5 (cinque) milioni di euro;

**g)** impegno alla **sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo** in conformità allo schema allegato sub "T" all'Atto Integrativo;

**i) impegno vincolante di un Istituto di Credito** a concedere un finanziamento al nuovo Fondo nella misura necessaria (entro la misura massima di 34 milioni di euro) a soddisfare le esigenze di cassa funzionali al completamento dei lavori di riqualificazione;

**l)** documentazione attestante i poteri del soggetto sottoscrittore.

## ART. 11

### OFFERTA TECNICA

**11.1** Nell'apposita sezione della piattaforma Sintel nel campo "Offerta tecnica" nelle modalità previste dalla piattaforma e, come indicato "documento prescrizioni tecnico-informatiche per utilizzo piattaforma telematica di Sintel", il concorrente dovrà inserire l'offerta tecnica.

L'Offerta Tecnica può prevedere migliorie alla Proposta e connesso progetto di fattibilità tecnico-economica posto a base di gara, purché non si configurino come alternativa progettuale, ma si limitino ad innovazioni complementari e strumentali nel rispetto delle linee essenziali e dell'impostazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica sopradetto.

L'Offerta Tecnica andrà datata e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un procuratore dell'operatore economico concorrente, e corredata da copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore.

L'offerente dovrà inserire la documentazione di seguito indicata:

**B1. Progetto di gestione delle attività necessarie alla riqualificazione e riconversione funzionale delle ex Caserme Montelungo-Colleoni**

Il Progetto dovrà contenere la pianificazione e la dettagliata descrizione delle strategie, delle procedure, delle modalità e dei tempi previsti per la realizzazione della riqualificazione e riconversione funzionale degli immobili che costituiscono il complesso delle ex Caserme Montelungo-Colleoni conferiti al Fondo. Il Progetto dovrà includere i seguenti elaborati:

- i. Relazione metodologica coerente con le previsioni del III Atto Integrativo e della Proposta e contenente:
  - a. modalità di redazione della progettazione definitiva ed esecutiva e relative proposte pervenute da soggetti terzi in merito all'esecuzione dei servizi di progettazione;
  - b. presentazione delle richieste per autorizzazioni e titoli edilizi;
  - c. tipo e numero degli appalti di lavori previsti;
  - d. modalità di esecuzione dei lavori;
  - e. presidi atti alla pianificazione e monitoraggio del cronoprogramma;
  - f. eventuali strategie di *value engineering* di progetto, nonché schemi contrattuali e clausole contrattuali (es: appalto a corpo ex art. 1659, co. 3, cod. civ. e/o divieto revisione prezzi e deroga alle previsioni dell'art. 1664 cod. civ.) che si intendono utilizzare nei rapporti con gli appaltatori/l'appaltatore o comunque qualunque altro strumento contrattuale, di pianificazione e/o controllo idoneo allo scopo di assicurare l'obbligatorio contenimento del costo di costruzione nei limiti indicati all'allegato G all'Atto Integrativo, espressamente dichiarato come congruo e sufficiente dal concorrente;
  - g. Il cronoprogramma di dettaglio relativo alle diverse fasi progettuali, autorizzative, di appalto ed esecuzione dell'intero processo di riqualificazione, nonché di eventuale contenimento dei tempi complessivi di realizzazione del programma.

Tutta la documentazione prodotta nell'ambito dell'incarico svolto dovrà essere consegnata al Comune di Bergamo, in formato elettronico leggibile con programmi di editor testi e fogli di calcolo, mentre, per quanto riguarda il computo metrico e l'elenco prezzi in formato digitale leggibile con i principali software di contabilità lavori e in formato XML preferibilmente leggibile con il programma STR ver. 7.0 e/o successivi aggiornamenti, gli elaborati grafici dovranno essere forniti anche in formato dwg o dxf compatibili con programmi CAD.

**B.2 Progetto Relativo alla gestione delle residenze universitarie**

In particolare, dovranno essere specificate le modalità con le quali si ritiene di assicurare la gestione professionale unica delle residenze universitarie ex Montelungo ed ex Colleoni.

La proposta di gestione dovrà considerare quale base dei servizi offerti il capitolato prestazionale allegato

al presente Disciplinare di Gara, il quale potrà essere implementato con una proposta migliorativa nell'ambito del progetto di gestione.

Dovranno inoltre essere rispettati gli obblighi di gestione derivanti dalla normativa vigente in materia di servizi residenziali universitari previsti dallo Schema di atto unilaterale d'obbligo - Allegato I del III Atto integrativo all'Accordo di Programma (i.e.: Convenzione ai sensi dell'Art. 35 della Legge Regionale n. 16/2016).

Per la sola residenza universitaria ex Montelungo, la proposta dovrà inoltre tenere conto dei seguenti punti che faranno parte di accordo da stipularsi con l'Università degli studi di Bergamo:

- a) a fronte dei servizi indicati nel capitolato prestazionale, allegato al presente disciplinare, potranno essere concordati canoni di locazione all'utenza in linea con i contributi per "Servizio Abitativo" riconosciuti dall'Ateneo nell'ambito del DSU (Diritto allo Studio Universitario);
- b) a fronte del cofinanziamento regionale, dovranno essere rispettati gli obblighi previsti dall'Art. 3.5 – a) e 4.3 – f) del III Atto integrativo all'Accordo di Programma, allegato al presente Disciplinare di Gara, in particolare la contabilità separata per la rendicontazione e la verifica dell'assenza di sovracompensazione relativa ai S.I.E.G. (Servizi d'Interesse Economico Generale) di cui alla DGR 6002/2016.
- c) illustrazione dell'allestimento delle dotazioni di arredi e attrezzature, relativamente alla porzione dedicata alla residenzialità universitaria, nel caso di eventuale assunzione di tale obbligo di allestimento da parte del concorrente;

Tutta la documentazione prodotta nell'ambito dell'incarico svolto dovrà essere consegnata al Comune di Bergamo in formato elettronico leggibile con programmi di editor testi e fogli di calcolo, mentre, per quanto riguarda il computo metrico e l'elenco prezzi in formato digitale leggibile con i principali software di contabilità lavori e in formato XML preferibilmente leggibile con il programma STR ver. 7.0 e/o successivi aggiornamenti, gli elaborati grafici dovranno essere forniti anche in formato dwg o dxf compatibili con programmi CAD.

### **B3. Business Plan**

Business Plan di dettaglio (sia in formato xls che pdf), redatto in accordo con la Documentazione di Gara, in particolare in conformità al presente Disciplinare ed all'allegato 8 (Elementi di sintesi del Business Plan e scenari) di cui alla Proposta.

Nel Business Plan dovranno essere riportati:

- il Quadro Tecnico Economico dell'iniziativa, dettagliato per immobile oggetto di intervento;
- il Conto Economico, lo Stato Patrimoniale e i Flussi di Cassa del Fondo ("Prospetti di Sintesi") suddivisi almeno per singolo semestre;
- i Flussi di cassa per i quotisti del Fondo, suddivisi almeno per singolo semestre.

Il Business Plan dovrà essere accompagnato da una relazione integrativa, esplicativa di tutte le ipotesi sottese alla redazione dei Prospetti di sintesi e di una descrizione delle linee strategiche di gestione dell'iniziativa, con particolare riferimento alla modalità di *exit* prevista per gli immobili.

A pena di inammissibilità dell'offerta, costituiranno elementi vincolanti per la redazione del business plan i seguenti punti:

- il completamento dell'operazione e la liquidazione del fondo entro 5 anni dall'avvio dell'operatività del

fondo;

- la realizzazione dell'operazione con una disponibilità massima di sottoscrizioni di cassa pari a 21 milioni di euro;
- il raggiungimento degli obiettivi di rendimento previsti per le diverse classi di quote, come definiti dalle Linee Guida per il Regolamento del Fondo (allegato 6 alla Proposta);
- la massimizzazione dell'impegno di value engineering rispetto ai costi indicati nei documenti progettuali posti a base di gara.

Nel Business Plan (e negli altri documenti correlati costituenti l'offerta tecnica), pena l'esclusione, NON dovranno essere indicati i valori che costituiscono espressione dell'Offerta Economica del concorrente, che dovranno rimanere segreti fino al momento dell'apertura, in seduta pubblica, della relativa Busta.

Per tale ragione nel Business Plan e negli altri documenti correlati costituenti l'Offerta Tecnica, relativamente alla voce commissione fissa di gestione della SGR, dovrà essere formalmente riportato il valore nominale massimo posto a base d'asta, con la precisazione che detto valore nominale, in fase di aggiudicazione, si intenderà automaticamente sostituito da quello, migliorativo, concretamente indicato nell'offerta economica, con conseguente aggiornamento, ai fini contrattuali, di tutti gli indici di performance previsti nel Piano Economico Finanziario e negli altri documenti costituenti l'Offerta Tecnica.

#### **B4. Team di gestione dedicato al Fondo “Fondo immobiliare Ex Caserme Montelungo – Colleoni”**

Relazione contenente una descrizione delle modalità organizzative per la realizzazione e la gestione dell'operazione, con indicazione del *team* dedicato alla gestione del Fondo.

In particolare la relazione dovrà contenere: (a) un organigramma funzionale rappresentativo della composizione e organizzazione del gruppo di lavoro coinvolto nella gestione del Fondo e nelle attività ad essa collegate, con indicazione specifica delle risorse interne alla SGR e di quelle esterne; (b) l'indicazione dell'impegno previsto per ciascuna figura coinvolta nella gestione del Fondo; (c) l'indicazione della *seniority* per ciascuna figura coinvolta nella gestione del Fondo e l'indicazione di un *Curriculum vitae* sintetico di ogni singolo componente, da cui si evincano gli anni di esperienza in attività analoghe a quelle oggetto di affidamento al Fondo, i titoli professionali conseguiti ed ogni altro dato potenzialmente qualificante, con particolare riferimento alla esplicita evidenza del budget di costo previsto in sede di redazione del business plan e degli scostamenti a consuntivo.

Non sono considerate valide le offerte presentate attraverso modalità diverse da quelle previste nel presente Disciplinare e dalle Istruzioni Operative.

#### **B.5 Esperienza specifica acquisita in servizi analoghi di progettazione e direzione lavori**

L'offerta sarà valutata sulla base della documentazione presentata dai concorrenti per un massimo di 2 servizi di progettazione e direzione lavori attivati nel decennio antecedente alla pubblicazione del bando, relativi ad interventi edilizi ritenuti significativi della propria capacità di realizzare la prestazione sotto il profilo tecnico, scelti tra gli interventi qualificabili dai partecipanti alla gara come affini a quello

oggetto dell'affidamento, per finalità, importo, dimensione, contesto e vincoli equiparabili a quelli oggetto del presente bando. Nel caso di servizi svolti da una pluralità di soggetti (raggruppamenti temporanei di professionisti ecc.) dovrà essere puntualmente esplicitato il ruolo svolto ciascun soggetto, con particolare riferimento ai soggetti che costituiranno il team di cui al successivo punto B.6.

### **B.6 Team incaricato dell'espletamento dei servizi di progettazione e direzione dei lavori**

Relazione contenente una descrizione delle professionalità impiegate per l'elaborazione del progetto e direzione lavori, intese come il livello di possesso delle conoscenze, esperienze e capacità (competenze) richieste rispetto alle figure professionali di riferimento. In particolare, dovrà essere documentata la composizione ed articolazione del gruppo di progettazione/direzione lavori mediante curricula professionali, dal quale evincere la qualificazione professionale e la relativa formazione: verrà valutata la consistenza e qualità delle risorse umane e strumentali messe a disposizione per lo svolgimento dei servizi. In particolare verranno premiate le offerte in cui sarà garantita la presenza di un gruppo multidisciplinare ed esperto, in grado di far fronte efficacemente, nei tempi previsti, a tutti gli adempimenti richiesti, caratterizzato da formazione specialistica nell'ambito degli interventi di riqualificazione urbana di manufatti edilizi polifunzionali, efficientamento energetico del patrimonio culturale e miglioramento sismico di edifici esistenti.

## **ART. 12**

### **OFFERTA ECONOMICA**

Nell'apposita sezione della piattaforma Sintel nel campo "Offerta economica" nelle modalità previste dalla piattaforma e, come indicato nel "documento prescrizioni tecnico-informatiche per utilizzo Piattaforma telematica di Sintel, il concorrente dovrà:

- INSERIRE nel campo offerta IL VALORE "1", privo di significato economico, così da proseguire oltre nel perfezionamento dell'offerta. In ogni caso, qualunque numero inserito nel campo, anche diverso da 1, non assumerà alcun significato ai fini della valorizzazione dell'offerta economica.

- allegare il documento Modello Offerta Economica (MOE), sottoscritto con firma digitale a pena di esclusione.

Il "MOE" è da intendersi quale dichiarazione esplicativa delle voci parziali componenti il totale dell'offerta economica. Il calcolo del punteggio attribuito ad ogni singolo operatore per l'offerta economica verrà eseguito dalla commissione giudicatrice in modalità offline non potendo la piattaforma procedere ad attribuire punteggi in presenza di più valori economici.

Nel caso di offerte presentate da raggruppamenti temporanei di imprese, le dichiarazioni dovranno essere sottoscritte da tutte le imprese che intendano associarsi.

L'offerta economica dovrà indicare:

**Commissione annuale fissa di gestione** della SGR: il concorrente dovrà indicare, in cifre ed in lettere, la percentuale offerta, con indicazione fino al secondo numero decimale dopo la virgola, per la Commissione Fissa di gestione della SGR – remunerativa di tutte le attività di gestione del Fondo – e di tutti gli oneri e spese posti a carico della SGR – da calcolare sull'attivo del Fondo investito in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, quale risultante dalla relazione semestrale o dal relazione annuale del Fondo, determinato al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni

immobili, diritti reali immobiliari e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione o apporto dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo alla data di riferimento della relativa relazione.

**Non sono ammesse offerte con percentuali superiori al valore della commissione annuale fissa di gestione, pari allo pari allo 0,50 % (zerovirgolacinquanta %) annuo calcolato sul valore degli attivi del fondo, come sopra riportato.**

Il concorrente dovrà altresì indicare, a pena di esclusione, la stima dei propri costi aziendali relativi alla sicurezza ed alla salute sui luoghi di lavoro nonché la stima dei propri costi della manodopera, ai sensi dell'art. 108 comma 9 del Codice.

Non sono considerate valide le offerte presentate attraverso modalità diverse da quelle previste nel presente Disciplinare e dalle Istruzioni Operative.

\*\*\*

Verranno esclusi dalla gara i Concorrenti che presentino offerte in aumento, plurime, parziali, alternative e/o condizionate.

### **ART.13**

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

**13.1** La prima seduta ha luogo il giorno 23/09/2024 alle ore 09:30

Tale seduta, se necessario, è aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nella data e negli orari comunicati ai concorrenti tramite la Piattaforma. Le successive sedute sono comunicate ai concorrenti tramite la Piattaforma almeno 2 giorni prima della data fissata.

Tenuto conto:

- dell'art. 15 del vigente "Regolamento per gli acquisti di lavori, servizi e forniture e per l'uso dell'elenco fornitori telematico di Sintel" approvato con Deliberazione C.C. n. 47 del 11/05/2021;
- che la Piattaforma assicura la segretezza delle offerte, impedisce di operare variazioni sui documenti inviati, garantisce l'attestazione e il tracciamento di ogni operazione compiuta sulla Piattaforma e l'inalterabilità delle registrazioni di sistema (log), quali rappresentazioni informatiche degli atti e delle operazioni compiute valide e rilevanti ai sensi di legge;
- le registrazioni della Piattaforma sono effettuate e archiviate, anche digitalmente, in conformità a quanto previsto dall'articolo 43 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e, in generale, dalla normativa vigente in materia di conservazione ed archiviazione dei documenti informatici;
- che, pertanto, la Piattaforma consente ai concorrenti di avere contezza delle operazioni eseguite dal Seggio di gara e dalla Commissione di gara, poiché sono attive funzioni che consentono di ricostruire passo passo il percorso valutativo compiuto, senza necessità che le operazioni vengano svolte in presenza di pubblico essendo comunque garantite trasparenza, tracciabilità, immodificabilità della documentazione e delle valutazioni su di essa formulate;

la pubblicità delle sedute di gara preordinate all'apertura:

- della documentazione amministrativa;
- delle offerte tecniche;
- delle offerte economiche;

è quindi garantita:

- dalla conoscibilità delle operazioni attraverso la piattaforma;
- attraverso la comunicazione ai concorrenti delle operazioni svolte durante la seduta di gara da inviarsi, tramite piattaforma, al termine della stessa;

pertanto, le sedute del Seggio di gara e della Commissione giudicatrice saranno in seduta riservata.

La valutazione delle Offerte Tecniche ed Economiche verrà effettuata dalla Commissione giudicatrice che verrà nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione dell'Offerta.

La commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina. A tal fine viene richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione.

La composizione della commissione giudicatrice e i curricula dei componenti sono pubblicati sul profilo del committente nella sezione "Amministrazione trasparente".

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e di regola, lavora a distanza con procedure telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni.

Il RUP si potrà avvalere dell'ausilio della commissione giudicatrice ai fini della verifica dell'anomalia delle offerte.

Nella prima seduta il Seggio di gara, formato a rotazione dei componenti tra il personale dell'U.O. Appalti e contratti, accede alla documentazione amministrativa di ciascun concorrente, mentre l'offerta tecnica e l'offerta economica restano, chiuse, segrete e bloccate dal sistema, e procede, con la supervisione del RUP, a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare;
- c) generare, attraverso la Piattaforma, apposito Report di gara che, firmato dal Presidente, tiene luogo del verbale.

Ad esito delle verifiche di cui sopra il Seggio provvede a:

- a) attivare la procedura di soccorso istruttorio;
- b) rimettere gli atti al Dirigente per l'assunzione del provvedimento di ammissione e di eventuale esclusione dei concorrenti (c.d. "Declaratoria di ammissione e/o di esclusione"), provvedendo altresì alla sua pubblicazione sul sito della stazione appaltante, nella sezione "Amministrazione trasparente", e alla sua comunicazione immediata e comunque entro un termine non superiore a cinque giorni ai concorrenti.

È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

La prosecuzione della procedura è limitata ai soli concorrenti ammessi.

Per quanto attiene alla **valutazione delle offerte tecniche ed economiche**, la data e l'ora della seduta in cui si procede all'apertura delle offerte sono comunicate tramite la Piattaforma ai concorrenti ammessi.

La commissione giudicatrice procede all'apertura, esame e valutazione delle offerte presentate dai predetti concorrenti e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente

disciplinare. Gli esiti della valutazione sono registrati dalla Piattaforma.

La commissione giudicatrice rende visibile ai concorrenti:

- a) i punteggi tecnici attribuiti alle singole offerte tecniche;
- b) le eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Al termine delle operazioni di cui sopra la Piattaforma consente la prosecuzione della procedura ai soli concorrenti ammessi alla valutazione delle offerte economiche.

La commissione giudicatrice procede all'apertura delle offerte economiche e, quindi, alla valutazione delle offerte economiche e successivamente all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, è collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, i predetti concorrenti, su richiesta della stazione appaltante, presentano un'offerta migliorativa sul prezzo entro 3 giorni. La richiesta è effettuata secondo le modalità previste all'articolo 2.3. È collocato primo in graduatoria il concorrente che ha presentato la migliore offerta. Ove permanga l'ex aequo la commissione procede mediante il sorteggio ad individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria. La stazione appaltante comunica il giorno e l'ora del sorteggio, secondo le modalità previste all'articolo 2.3.

La commissione giudicatrice rende visibile ai concorrenti i prezzi offerti.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, redige la graduatoria e comunica la proposta di aggiudicazione al RUP.

L'offerta è esclusa in caso di:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero inserimento di elementi concernenti il prezzo nella documentazione amministrativa o nell'offerta tecnica;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative oppure irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche, o anormalmente basse;
- presentazione di offerte inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per l'informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di gara;
- mancato superamento della soglia di sbarramento per l'offerta tecnica, se prevista;
- ogni altra ipotesi di esclusione prevista dalla normativa o dal presente disciplinare.

Il RUP, esaminate le spiegazioni fornite dall'offerente, ove le ritenga non sufficienti ad escludere l'anomalia, può chiedere, anche mediante audizione orale, ulteriori chiarimenti, assegnando un termine perentorio per il riscontro. Il RUP esclude le offerte che, in base all'esame degli elementi forniti con le spiegazioni risultino, nel complesso, inaffidabili.

La proposta di aggiudicazione è formulata in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, la stazione appaltante può decidere, entro 30 giorni dalla conclusione delle valutazioni delle offerte, di non procedere all'aggiudicazione.

L'aggiudicazione è disposta all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti dal presente



disciplinare ed è immediatamente efficace. In caso di esito negativo delle verifiche, si procede all'esclusione, alla segnalazione all'ANAC, ad incamerare la garanzia provvisoria.

Successivamente si procede a ricalcolare i punteggi e a riformulare la graduatoria procedendo altresì, alle verifiche nei termini sopra indicati. Nell'ipotesi di ulteriore esito negativo delle verifiche si procede nei termini sopra detti, scorrendo la graduatoria.

Il contratto è stipulato non prima di 35 giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione e comunque 60 giorni dall'aggiudicazione, salvo quanto previsto dall'articolo 18 comma 2 del D.Lgs. 36/2023.

A seguito di richiesta motivata proveniente dall'aggiudicatario la data di stipula del contratto può essere differita purché ritenuta compatibile con la sollecita esecuzione del contratto stesso.

La garanzia provvisoria dell'aggiudicatario è svincolata automaticamente al momento della stipula del contratto; la garanzia provvisoria degli altri concorrenti è svincolata con il provvedimento di aggiudicazione e perde, in ogni caso, efficacia entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Il contratto è stipulato in modalità elettronica, mediante atto pubblico.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse, ivi comprese quelle di registro ove dovute, relative alla stipulazione del contratto e degli ulteriori atti connessi e conseguenti.

**13.2.** Entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione il Promotore, ai sensi dell'art. 193, comma 8 del Codice, può esercitare il diritto di prelazione e divenire Aggiudicatario dichiarando di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'Aggiudicatario ed è tenuto a corrispondere all'aggiudicatario l'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta indicati nell'offerta medesima nei limiti del 2,5 per cento del valore dell'investimento

Se il Promotore non risulta Aggiudicatario e non esercita il diritto di prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'Aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno per una somma pari ad **euro 87.240,84** come da comunicazione del Promotore n. 0319970/2024 del 07/08/2024 e relative verifiche

**13.3** Il Comune di Bergamo potrà chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

Ai sensi degli artt. 71, 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, il Comune di Bergamo può:

- procedere in ogni momento alla verifica del possesso dei requisiti di ordine generale, indicati nel presente Disciplinare di gara, escludendo l'offerente per il quale i requisiti dichiarati non siano comprovati;
- annullare e/o revocare l'aggiudicazione, qualora accerti, in ogni momento e con qualunque mezzo di prova, l'assenza di uno o più d'uno dei requisiti richiesti in sede di gara, oppure una violazione in materia di dichiarazioni, anche a prescindere dalle verifiche già effettuate.

**13.4** La stipulazione della Convenzione/Contratto resta comunque subordinata, oltre che alla verifica dei requisiti soggettivi richiesti:

- alla presentazione della garanzia definitiva in favore del Comune di Bergamo, ai sensi e con le modalità previste dall'art. 117 del Codice.
- all'acquisizione della dichiarazione da rendersi ai sensi dell'art. 1 DPCM n. 187/91;

- alla presentazione del POS dell'aggiudicatario;
- alla presentazione della dichiarazione attestante gli estremi identificativi del/dei conto/i corrente/i dedicato/i, anche non in via esclusiva, al presente appalto nonché le generalità (nome e cognome) ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di detto/i conto/i in adempimento a quanto previsto dall'art. 3 comma 7, della legge n. 136/2010;

**13.6** Il Comune di Bergamo si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di interpellare progressivamente i Concorrenti che hanno partecipato alla procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto per il subentro nella gestione alle medesime condizioni proposte in sede di offerta dall'originario offerente aggiudicatario, oltre che nelle ipotesi espressamente previste dall'articolo 122 e 123 del Codice, altresì in tutte le ulteriori ipotesi di risoluzione e/o di recesso previste dalla Convenzione/Contratto.

**13.7** Sono a carico dell'affidatario le spese di contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipula.

## **ART. 14**

### **CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La presente gara d'appalto verrà aggiudicata al concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo più alto, risultante dalla somma del punteggio attribuito all'offerta tecnica e di quello attribuito all'offerta economica, come appresso specificato.

**Offerta tecnica:** All'offerta tecnica saranno complessivamente attribuiti fino ad un massimo di 70 (settanta) punti su 100 (cento);

**Offerta economica:** All'offerta economica saranno complessivamente attribuiti fino ad un massimo di 30 (trenta) punti su 100 (cento).

#### **14.1) Criteri di valutazione delle offerte tecniche**

All'OFFERTA TECNICA verranno attribuiti fino ad un massimo di **70 punti**, sulla base dei criteri e sottocriteri di valutazione appresso specificati. Il punteggio complessivamente attribuito all'Offerta Tecnica di ciascun concorrente sarà calcolato effettuando la sommatoria dei punteggi assegnati ai singoli elementi di valutazione. Si riportano di seguito i criteri di valutazione dei singoli elementi costitutivi l'Offerta Tecnica di cui al precedente art. 11 (Offerta tecnica):

#### **1. Progetto di gestione delle attività necessarie alla riqualificazione e riconversione funzionale delle ex Caserme Montelungo-Colleoni (B1): Fino ad un massimo di punti 25/70 così suddiviso nei seguenti sub-criteri e relativi sub-pesi**

**1.1.** strategia di gestione e di processo, finalizzata al rispetto del cronoprogramma allegato all'Atto Integrativo ed al contenimento dei costi (**Max punti 15 complessivi**), con particolare riferimento ai sottoindicati sub-criteri di valutazione:

- (i) alla qualità ed efficacia delle eventuali strategie di value engineering di progetto, degli schemi contrattuali e clausole contrattuali che si intendono utilizzare nei rapporti con gli appaltatori/l'appaltatore o comunque di qualunque altro strumento contrattuale, di pianificazione e/o controllo idoneo allo scopo di assicurare l'obbligatorio contenimento del costo di costruzione

nei limiti indicati all'allegato G all'Atto Integrativo (**Max 9 punti**);

(ii) alla qualità ed efficacia dei presidi atti alla pianificazione e monitoraggio del cronoprogramma – (**Max 3 punti**);

(iii) alla qualità ed efficacia delle previste modalità di redazione della progettazione definitiva ed esecutiva, valorizzando, in particolare, l'utilizzo dei BIM; della presentazione delle richieste per autorizzazioni e titoli edilizi; delle previste modalità di esecuzione dei lavori, nonché coerenza con gli obiettivi ed efficacia/efficienza del tipo e numero degli appalti di lavori previsti (**Max 3 punti**). -

**1.2. Qualità, completezza e grado di dettaglio, coerenza, attendibilità del cronoprogramma di dettaglio relativo alle diverse fasi progettuali, autorizzative, di appalto ed esecuzione dell'intero processo di riqualificazione e riconversione funzionale degli immobili che costituiscono il complesso delle ex Caserme Montelungo-Colleoni conferiti al Fondo, nonché contenimento tempi complessivi di realizzazione del programma - Max punti 10**

**2. Progetto relativo alle attività di gestione delle residenze universitarie (B2): Fino ad un massimo di punti 10/70**

Il progetto di gestione delle Residenze Universitarie sarà oggetto di una valutazione complessiva, con particolare riferimento ai seguenti parametri: qualità, livello di dettaglio, attendibilità e coerenza del progetto con le finalità individuate nella documentazione di gara, in particolare nell'Accordo di Programma, nell'Atto Integrativo e relativi allegati anche sotto il profilo del contenimento dei costi di gestione a carico del Fondo, efficientamento della stessa, nonché della massimizzazione delle entrate. Più in dettaglio, il punteggio massimo di 10 punti è così suddiviso nei seguenti sub-criteri e relativi sub-pesi.

**2.1. qualità, livello di dettaglio, attendibilità e coerenza dell'offerta relativa alla gestione professionale unica delle residenze universitarie ex Montelungo ed ex Colleoni - Max 5 punti**

**2.2. qualità dell'allestimento delle dotazioni di arredi e attrezzature, relativamente alla porzione dedicata alla residenzialità universitaria, eventualmente offerto dal concorrente - Max 5 punti**

**3. Business Plan (B3): Fino ad un massimo di punti 20/70**

Valutazione complessiva del Business Plan in termini di rendimenti attesi per i quotisti, livello di dettaglio, attendibilità e ragionevolezza delle previsioni, coerenza interna dello stesso nonché sua coerenza con gli altri documenti che compongono l'offerta tecnica e con gli atti di gara;

**4. Team di gestione dedicato al Fondo "Fondo immobiliare Ex Caserme Montelungo – Colleoni" (B4): Fino ad un massimo di 5/70 punti**

Sarà oggetto di valutazione: (i) la qualità e coerenza dell'organigramma funzionale rappresentativo della composizione e organizzazione del gruppo di lavoro coinvolto nella gestione del Fondo e nelle attività ad essa collegate, con indicazione specifica delle risorse interne alla SGR e di quelle esterne; (ii) sufficienza e coerenza dell'impegno previsto per ciascuna figura coinvolta nella gestione del Fondo (iii) grado di *seniority*, anni di esperienza in attività analoghe a quelle oggetto di affidamento al Fondo, titoli professionali conseguiti ed ogni altro dato potenzialmente qualificante di ogni singola figura coinvolta

nella gestione del Fondo.

**5. Esperienza specifica acquisita in servizi analoghi di progettazione e direzione lavori (B5): Fino ad un massimo di 5/70 punti**

Sarà oggetto di valutazione: la documentazione presentata dai concorrenti per un massimo di 2 servizi di progettazione e direzione lavori attivati nel decennio antecedente alla pubblicazione del bando, relativi ad interventi edilizi ritenuti significativi della propria capacità di realizzare la prestazione sotto il profilo tecnico, scelti tra gli interventi qualificabili dai partecipanti alla gara come affini a quello oggetto dell'affidamento, per finalità, importo, dimensione, contesto e vincoli equiparabili a quelli oggetto del presente bando.

A titolo esemplificativo, potranno essere ritenuti affini interventi caratterizzati da una progettazione “integrata” ad alta complessità strutturale, impiantistica e di riqualificazione urbana, analoga per dimensione, compresenza di diverse destinazioni d’uso e connessione con il contesto esterno. Analogamente, potranno essere ritenuti affini interventi sul patrimonio edilizio esistente caratterizzati da analogie dal punto di vista architettonico, materico, strutturale ed impiantistico, del valore culturale dell’immobile esistente dall’alto valore culturale, ecc

**6. Team incaricato dell’espletamento dei servizi di progettazione e direzione dei lavori (B6): Fino ad un massimo di 5/70 punti:**

Saranno oggetto di valutazione: (i) le professionalità impiegate per l’elaborazione del progetto, intese come il livello di possesso delle conoscenze, esperienze e capacità (competenze) richieste rispetto alle figure professionali di riferimento; (ii) la composizione ed articolazione del gruppo di progettazione/direzione lavori mediante curricula professionale, dal quale evincere la qualificazione professionale, la relativa formazione, le principali esperienze analoghe all’oggetto del contratto; (iii) la consistenza e qualità delle risorse umane e strumentali messe a disposizione per lo svolgimento del servizio di progettazione; (iv) la presenza di un gruppo multidisciplinare ed esperto, in grado di far fronte efficacemente, nei tempi previsti, a tutti gli adempimenti richiesti, caratterizzato da formazione specialistica nell’ambito degli interventi di riqualificazione urbana di manufatti edilizi polifunzionali, efficientamento energetico del patrimonio culturale e miglioramento sismico di edifici esistenti.

A ciascuno degli elementi qualitativi è attribuito un coefficiente variabile da zero ad uno da parte di ciascun commissario, secondo quanto di seguito indicato:

- Ottimo: 1
- Buono: 0,8
- Discreto 0,6
- Sufficiente 0,4
- Insufficiente 0,2
- Nullo 0.

La commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all’offerta in

relazione a ciascun criterio di valutazione e, ove previsto sub-criterio di valutazione, al fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al medesimo.

Il punteggio finale è dato dalla moltiplicazione del coefficiente medio così determinato e il punteggio massimo attribuibile.

#### **14.2). Offerta Economica**

All' OFFERTA ECONOMICA e, segnatamente alla Commissione Fissa di gestione proposta dalla S.G.R. offerente, verranno attribuiti fino ad un massimo di 30 punti.

Il punteggio relativo sarà attribuito con la seguente formula:

$$P_i = P_{max} * R_i / R_{max}$$

Dove:

- $P_{max}$  = punteggio economico massimo
- $R_i$  = ribasso percentuale offerto dal concorrente i-esimo
- $R_{max}$  = ribasso massimo offerto dai concorrenti •  $P_i$  = Punteggio assegnato al concorrente i-esimo

N.B.: Non saranno valutate e saranno, quindi, escluse dalla gara, le offerte in aumento o con ribasso pari a "0" sulla commissione percentuale posta a base d'asta, pari allo **0,50%** (dicesi zerovirgolacinquanta%).

Si precisa che il ribasso offerto dai concorrenti dovrà riportare al massimo due numeri decimali; nell'eventualità in cui fosse presente il terzo numero decimale, lo stesso non sarà preso in considerazione.

#### **ART. 15**

##### **VALIDITÀ E DURATA DELLE OFFERTE**

Le offerte dovranno essere segrete e incondizionate; saranno, inoltre, ferme e vincolanti per gli operatori economici concorrenti per almeno 180 giorni a decorrere dalla data di scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte prorogabili per altri 180 giorni su richiesta della stazione appaltante e, comunque, per tutta la durata della gara, fino alla dichiarazione di aggiudicazione definitivamente efficace.

L'Amministrazione si riserva di non procedere alla aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

#### **ART. 16**

##### **AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm.ii., del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione".

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs.196/2003 e s. m. e i., si informano i concorrenti che i dati raccolti sono utilizzati esclusivamente per il perfezionamento della presente procedura, per l'attuazione dei rapporti contrattuali con l'aggiudicatario, per gli adempimenti contabili e fiscali.

I dati possono essere trattati sia in forma cartacea sia in forma elettronica nel rispetto dei principi di liceità, correttezza, riservatezza e nel rispetto di tutte le misure di sicurezza prescritte dal D.lgs.196/2003 e s. m. e i.

I dati personali raccolti possono essere comunicati a Enti o Istituzioni in adempimento di quanto prescritto dalla Legge.

I dati giudiziari sono trattati ai sensi dell'autorizzazione n. 7/2013 recante "Autorizzazione al trattamento dei dati giudiziari da parte di privati, di enti pubblici economici e di soggetti pubblici" del Garante della Protezione dei Dati Personali.

I dati raccolti sono soggetti alle forme di pubblicità prescritte dalle vigenti norme in materia di procedimenti amministrativi e di contratti pubblici.

Il conferimento dei dati ha carattere obbligatorio per la partecipazione alla presente procedura. La mancanza o l'incompletezza dei dati non consente di dar corso alla presente procedura e non consente l'ammissione del concorrente alla stessa.

Il **trattamento dei dati personali** avverrà in conformità a quanto disposto dal D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. "Codice in materia di protezione dei dati personali". Si precisa che:

- a. i dati conferiti verranno trattati con o senza l'ausilio di mezzi elettronici dal personale all'uopo incaricato dal Comune di Bergamo;
- b. il trattamento dei dati sarà finalizzato all'espletamento della procedura per l'affidamento di appalti nonché per eventuali finalità statistiche;

I dati personali forniti dai partecipanti, nonché la documentazione presentata in relazione al presente avviso, saranno utilizzati ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 esclusivamente per la gestione del medesimo e trattati – nei modi e nei limiti necessari per perseguire tale finalità – dagli Uffici di CDP RA preposti.

## **ART. 17**

### **OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI**

Il contratto d'appalto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136.

L'affidatario deve comunicare alla stazione appaltante:

- gli estremi identificativi dei conti correnti bancari o postali dedicati, con l'indicazione dell'opera/servizio/fornitura alla quale sono dedicati;
- le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare sugli stessi;
- ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

La comunicazione deve essere effettuata entro sette giorni dall'accensione del conto corrente ovvero, nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative ad una commessa pubblica. In caso di persone giuridiche, la comunicazione deve essere sottoscritta da un legale rappresentante ovvero da un soggetto munito di apposita procura.

L'omessa, tardiva o incompleta comunicazione degli elementi informativi comporta, a carico del soggetto inadempiente, l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 3.000 euro.

Il mancato adempimento agli obblighi previsti per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto comporta la risoluzione di diritto del contratto.

In occasione di ogni pagamento all'appaltatore o di interventi di controllo ulteriori si procede alla

verifica dell'assolvimento degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

Il contratto è sottoposto alla condizione risolutiva in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o di Società Poste Italiane S.p.a. o anche senza strumenti diversi dal bonifico bancario o postale che siano idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni per il corrispettivo dovuto in dipendenza del presente contratto.

## **ART. 18 ALTRE INFORMAZIONI**

Il Responsabile del procedimento è Armellini Silvano

Tel. 035.399421

mail: [silvano.armellini@comune.bergamo.it](mailto:silvano.armellini@comune.bergamo.it)

indirizzo di posta certificata: [protocollo@cert.comune.bergamo.it](mailto:protocollo@cert.comune.bergamo.it)

### **18.1. CONDIZIONI PARTICOLARI DI ESECUZIONE E AVVERTENZE PER L'AGGIUDICATORIO**

Si precisa che in ossequio a quanto previsto nel **III Atto Integrativo si chiedono in capo alla SGR aggiudicataria i seguenti impegni:**

- impegno a specificare le modalità di rimodulazione del Piano Economico Finanziario a fronte di eventuali maggiori costi che potrebbero insorgere in fase realizzativa o a seguito di minori ricavi;
- impegno a specificare le modalità di gestione del Fondo in caso di mancata allocazione sul mercato degli edifici e degli spazi destinati alla vendita entro il termine di durata del Fondo stesso;
- impegno a garantire, in caso di maggiori fabbisogni, il proprio best effort a individuare ogni soluzione atta alla prosecuzione del progetto, compresa l'individuazione di nuovi investitori;
- impegno a garantire l'esecuzione e ultimazione prioritariamente della Residenza Montelungo e dell'edificio EC.

### **18.2. CODICE DI COMPORTAMENTO**

Nello svolgimento delle attività oggetto del contratto di appalto, l'aggiudicatario deve uniformarsi ai principi e, per quanto compatibili, ai doveri di condotta richiamati nel Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 62 e nel codice di comportamento di questa stazione appaltante e nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, reperibili ai seguenti link:

<https://web3.comune.bergamo.it/trasparenza/albero.nsf/documento.xsp?documentId=99AF714FDC6890E0C1258225003C4D43&action=openDocument>.

<https://web3.comune.bergamo.it/trasparenza/albero.nsf/documento.xsp?action=openDocument&documentId=678DB40D7ABEEFC1C1258225003C4EB8>.

### **18.3 ACCESSO AGLI ATTI**

L'accesso agli atti della procedura è assicurato in modalità digitale mediante acquisizione diretta dei dati e delle informazioni inseriti nelle piattaforme di e-procurement, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 35 del Codice e dalle vigenti disposizioni in materia di diritto di accesso ai documenti amministrativi, secondo le modalità indicate all'articolo 36 del codice.

### **18.4 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per le controversie derivanti dalla presente procedura di gara è competente il Tribunale Amministrativo

di Brescia. Sono esclusi l'arbitrato e la clausola compromissoria.

Il Comune di Bergamo si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di annullare e revocare la presente procedura, come pure di non procedere all'aggiudicazione dell'appalto, senza che i concorrenti possano pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

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

Il Comune di Bergamo effettuerà le verifiche previste dalla legge sulle autocertificazioni (art.71 del D.P.R. n.445/2000) e, qualora le stesse risultassero mendaci, procederà innanzi l'Autorità Giudiziaria competente provvedendo a dichiarare la decadenza dagli eventuali benefici concessi ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. n.445/2000.

Il Comune di Bergamo

**La Responsabile del Servizio**

Dott.ssa Lucia Gusmini\*

---

\* Il documento informatico è stato firmato digitalmente ed è conservato nel sistema documentale del Comune di Bergamo in conformità alle disposizioni del codice dell'amministrazione digitale (artt. 21 e 71 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82).