



CAPITOLATO TECNICO E CONDIZIONI GENERALI

**SERVIZIO DI DUE DILIGENCE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.**

Smart CIG Z8520220B7

INDICE

PREMESSE

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Art. 1 - OGGETTO DELL'INCARICO

Art. 2 - DESCRIZIONE DEL SERVIZIO DA ESPLETARE

2.1 - Due Diligence Immobiliare.

2.1.1 - Modalità di svolgimento delle attività di Due Diligence immobiliare.

2.2 – Valutazione economica del fabbricato.

2.2.1 - Criteri e procedure per la valutazione.

2.2.2 - Indicazioni metodologiche.

2.2.3 – Relazione di stima.

Art. 3 - TEMPO UTILE - PROROGA

Art. 4 - CORRISPETTIVO ECONOMICO E TERMINI DI PAGAMENTO

Art. 5 - ADEMPIMENTI

Art. 6 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Art. 7 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO

Art. 8 - PENALI

Art. 9 - CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAPPALTO

Art. 10 - SPESE DI CONTRATTO

Art. 11 - RESPONSABILITÀ

Art. 12 - OBBLIGHI NEI CONFRONTI DEL PERSONALE

Art. 13 - CODICE DI COMPORTAMENTO

Art. 14 - PROPRIETÀ E RISERVATEZZA

Art. 15 - TRASPARENZA E PATTO D'INTEGRITÀ

Art. 16 - NORMATIVA IN TEMA DI CONTRATTI PUBBLICI

Art. 17 - FORO COMPETENTE

ALLEGATO N.1 – Documentazione tecnico-amministrativa obbligatoria e/o rilevante.

ALLEGATO N.2 – Stato di occupazione e locazioni.



PREMESSE

- SARA Assicurazioni SpA, con sede in Roma, via Po, 20, Assicuratrice ufficiale dell'Automobile Club d'Italia (di seguito anche "SARA"), che ne detiene il 54,22% del capitale sociale, è proprietaria di un immobile cielo-terra sito in Roma, via Solferino n.32, composto da nove piani fuori terra e di due piani interrati, come meglio descritto nel paragrafo successivo.
- L'Automobile Club d'Italia, con sede in Roma, Via Marsala,8 (di seguito anche "ACI"), in virtù di due contratti di locazione stipulati, nel marzo 2013, con la SARA, detiene i locali uso ufficio distribuiti sugli interi piani secondo, terzo, quarto e quinto del fabbricato; il piano primo ed i piani settimo ed ottavo dello stesso fabbricato sono condotti in locazione, rispettivamente, da ACI Progei S.p.A. ed ACI informatica S.p.A., società a totale partecipazione dell'Ente, soggette al controllo e coordinamento di quest'ultimo secondo le regole dell'in house providing.

Tenuto conto che SARA intende alienare l'intero immobile e che ACI ha manifestato l'interesse all'acquisto, si rende necessario disporre di uno specifico servizio di carattere tecnico-estimativo finalizzato a determinare il valore di mercato dell'Immobilabile e, a tal fine, si ritiene opportuno procedere allo svolgimento di una unica gara di appalto per l'individuazione di un operatore economico esterno che garantisca indipendenza, rispetto sia all'ACI che alla SARA, al fine di assicurare l'obiettività e l'imparzialità dell'attività estimativa, (di seguito anche "*Società Affidataria*") cui affidare il servizio di Due Diligence ed estimativo (di seguito anche l' "*Incarico*") connesso alla compravendita dell'Immobilabile come dettagliatamente descritto all'art. 1, che segue.

Il presente documento si propone di definire i contenuti del servizio oggetto del presente appalto e di disciplinare, criteri, modalità e tempi dell'incarico.

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'immobile cielo-terra sito in Roma, via Solferino n.32, all'angolo di Piazza Indipendenza, entro la Città Storica, nel Rione Castro Pretorio, a poca distanza dalla Stazione Termini.

L'edificio è stato costruito negli anni 1953-1954; si compone di nove piani fuori terra e di due piani interrati, collegati da una scala interna e serviti da due ascensori; è presente un terzo ascensore che collega i piani dal quinto al settimo; ha una superficie lorda complessiva di circa m² 5.483,00.

Il secondo piano interrato è dedicato ad autorimessa (circa 651 m²), mentre il piano interrato è occupato da magazzini e archivi a servizio dei negozi siti al piano terra (circa 1.269 m²).

Una piccola parte del primo piano è residenziale (ex alloggio portiere, circa 76 m²), mentre la parte restante del fabbricato, dal primo all'ottavo piano, è ad uso ufficio.

La struttura dell'edificio è mista in cemento armato e tamponatura in mattoni; rivestimento esterno in travertino e tufo.

L'edificio è dotato di un sistema di aria condizionata a pompa di calore, modello Daikin VRV III, per il riscaldamento/raffrescamento degli uffici, composto da 6 unità, ciascuna di 7 kW, e distribuzione tramite fan-coil.



Cablaggio e distribuzione di prese elettriche soddisfano le esigenze di clientela business. Il sistema antincendio è conforme agli standard e ai requisiti di sicurezza.

Le differenti parti dell'edificio sono state concesse in locazione a diversi soggetti.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio è catastalmente identificato nel Comune di Roma come segue:

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Sup. m ²
474	247	Ente Urbano	1.352
474	396	Ente Urbano	240

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
474	247	3	C/1	8	38 mq
474	247	12	A/10	8	15 vani
474	247	13	A/10	8	14 vani
474	247	14	A/10	8	2,5 vani
474	247	15	A/10	8	15 vani
474	247	16	A/10	8	15 vani
474	247	17	A/10	8	25 vani
474	247	500	C/1	7	82 mq
474	247	508	A/10	8	15,5 vani
474	247	509	A/2	4	3,5 vani
474	247	514	C/1	8	32 mq
474	247	515	C/1	6	593 mq
474	247	516	C/1	6	101 mq
474	247	517	A/10	8	9,5 vani
474	247	525	D/8		

Le unità immobiliari risultano correttamente intestate a SARA ASSICURAZIONI S.p.A. con sede in Roma – C.F. 00408780583.

Art. 1 – OGGETTO DELL'INCARICO

Il presente Capitolato ha per oggetto l'affidamento del servizio di Due Diligence e valutazione economica del fabbricato sito in Roma, Via Solferino n.32 sopra descritto.

Le prestazioni oggetto del servizio comprendono:

- a. l'elaborazione del documento di Due Diligence tecnica (di titolarità, pesi/vincoli/gravami, catastale, urbanistica, edilizia, locativa);
- b. la valutazione totale a corpo dell'intero fabbricato;



ALLEGATO A

c. la valutazione parziale nell'ipotesi di suddivisione in due lotti:

- lotto 1 parte del fabbricato destinata ad uso uffici, dal piano terra (ingresso degli uffici) all'ottavo piano;
- lotto 2 parte del fabbricato destinata ad uso commerciale/autorimessa, piano terra e i due piani interrati.

L'importo massimo previsto per l'appalto è complessivamente pari a € **16.000,00 (euro sedicimila/00)**, comprensivo di spese ed al netto di oneri previdenziali e fiscali, se dovuti.

Gli oneri relativi alla sicurezza sono pari a € 0 (zero) considerato che il servizio è di natura esclusivamente intellettuale.

Art. 2 – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO DA ESPLETARE

L'attività in questione riguarda la redazione del rapporto di Due Diligence e della relazione di stima.

Art.2.1 - Due Diligence Immobiliare.

Scopo dell'attività di Due Diligence è di fornire a SARA e all'ACI (di seguito congiuntamente definite anche le "PARTI INTERESSATE") la situazione aggiornata e completa del fabbricato cielo-terra sito in Roma, via Solferino n.32, per quanto a tematiche di titolarità, urbanistiche, catastali, edilizie e di stato locativo/occupativo, anche in termini di consistenza delle superfici, per stabilire la conformità dell'immobile in oggetto ai requisiti normativi della legge in vigore, nonché di individuare eventuali punti di criticità relativi agli aspetti esaminati e possibili strategie di risoluzione, allo scopo di limitare i rischi legati all'acquisizione e minimizzare i costi connessi ad essa.

Gli ambiti da analizzare con la attività di Due Diligence oggetto del presente Capitolato Tecnico, sono i seguenti:

- Titolarità (situazione giuridica – atti di provenienza);
- Situazione Catastale;
- Situazione locativa (contratti di locazione in essere);
- Situazione edilizia;
- Situazione Urbanistica;
- Disponibilità della documentazione tecnico – amministrativa obbligatoria e/o rilevante ai fini di cui sopra;
- Verifica delle consistenze.

Art. 2.1.1 - Modalità di svolgimento delle attività di Due Diligence immobiliare.

L'attività si svolgerà attraverso le seguenti Fasi, applicate all'immobile in oggetto.

FASE 1: ANALISI DOCUMENTALE

A titolo indicativo e non esaustivo, qui di seguito si espongono le possibili analisi dei documenti relativamente agli ambiti di interesse al fine di individuare eventuali punti di criticità.

Analisi di titolarità:

- Analisi degli atti di provenienza (acquisto od altro) dell'immobile, atti costitutivi di diritti reali di godimento o di garanzia e ogni altro titolo che comporti vincoli o modifichi lo stato di diritto dei beni;
- Descrizione degli elementi significativi di qualsiasi tipo di privilegio, obbligo, vincolo, atto d'obbligo, atto di asservimento od altro tipo di accordo che abbia per oggetto l'immobile e



ALLEGATO A

copie dei relativi documenti. E analisi delle eventuali planimetrie delle aree di proprietà gravate da servitù, ovvero gravate da ipoteche, privilegi, altri vincoli;

- Certificati aggiornati di visura delle Conservatorie dei registri immobiliari o altri enti equivalenti, atti ad accertare la titolarità, se disponibili.

Analisi urbanistica:

- Estratto di Piano Regolatore Generale (o di strumenti urbanistici equivalenti) ed eventuali varianti; Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione;

Analisi edilizia:

- Licenze e/o concessioni edilizie e/o permessi e/o autorizzazioni edilizie e/o denunce di inizio attività (DIA), SuperDIA, con relativi elaborati grafici;
- Istanze di rilascio di concessioni edilizie e/o autorizzazioni edilizie e/o DIA, e simili, in istruttoria;
- Domande di condono in essere e/o concessioni edilizie in sanatoria rilasciate;
- Pratiche di sanatoria tardiva;
- Atti unilaterali d'obbligo a favore della Pubblica Amministrazione;
- Notifiche e comunicazioni effettuate alle autorità preposte alla tutela di vincoli storico-artistici, archeologici, ambientali, idrici, geologici o di altra natura;
- Certificato di destinazione urbanistica.

Analisi catastale:

- Visure storiche catasto urbano;
- Planimetrie catastali catasto urbano;
- Visure storiche catasto terreni;
- Estratto di mappa del NCT/NCEU con evidenziate le particelle catastali interessate;
- Tipo mappale NCT/NCEU per l'avvenuto inserimento in mappa del fabbricato.

Analisi dei contratti di locazione

- Per quanto allo stato occupativo, verrà compilato un quadro sinottico dei contratti di locazione disponibili, in formato excel, per ciascuna unità immobiliare. In tale quadro sinottico, verranno rappresentati gli estremi catastali delle unità e i principali termini dei contratti di locazione che coinvolgono le varie unità (nome del Conduttore, lease number, canone, start date, exp. date, consistenze, etc.).

Analisi impianti tecnici:

- Attività che riguarda gli impianti presenti nel fabbricato (rispetto della normativa e stato manutentivo generale), presenza di certificazioni regolari e valide.

Analisi ambientale

- Analisi che riguarda la presenza di fonti di inquinamento, presenza di materiali pericolosi, (amianto) ecc..., in particolare analisi della documentazione relativa a precedenti interventi di bonifica oppure la documentazione relativa ad eventuali analisi svolte per elementi sospetti.

Analisi certificazione prevenzione incendi:

- Analisi della documentazione che riguarda la prevenzione contro il rischio di incendio.

Analisi stato manutentivo ed adeguativo:



ALLEGATO A

- Attività che riguarda lo stato di conservazione del fabbricato e di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza e di accessibilità ai disabili.

Analisi strutturale

- Attività che riguarda l'accertamento delle strutture del fabbricato (statica e sicurezza), la documentazione autorizzativa e certificazioni specifiche per interventi edilizi realizzati.

Analisi certificazione energetica:

- Analisi della documentazione che riguarda la certificazione energetica del fabbricato.

Relativamente ai diversi ambiti sopra riportati, si precisa che SARA, proprietaria dell'immobile, ha già effettuato recentemente dei report riguardanti gli aspetti catastali, vincoli e titolarità, situazione urbanistico-edilizia, impiantistica, ambientale di primo livello, prevenzione incendi del fabbricato, che verranno messi a disposizione della Società Affidataria del servizio, la quale dovrà, pertanto, provvedere a:

- **esame documentale:** studio dei documenti sotto elencati per avere un quadro complessivo delle attività che devono essere svolte;
- **indagini:** eventuale accesso ai pubblici uffici, o presso terzi, per acquisire o integrare la documentazione che non è stata prodotta dal proprietario e che verrà ritenuta necessaria.
 - **documentazione** che verrà messa a disposizione dalla SARA, ai fini del buon esito dell'incarico in oggetto:
 - **titolarità:**
 - atto di compravendita;
 - atto di conferimento;
 - atto di fusione;
 - **allegato N.1**
 - documentazione tecnico-amministrativa obbligatoria e/o rilevante;
 - **allegato N.2**
 - stato di occupazione e locazioni.

FASE 2: ACCERTAMENTI

La presente fase comprende i seguenti compiti:

1. **ispezione:** accesso all'immobile oggetto dell'incarico ed esame dello stato di fatto mediante rilievi metrici, note, documentazione fotografica, ecc;
2. **verifica delle superfici, aggiornamento del rilievo e calcolo delle consistenze:** verifica della correttezza dimensionale degli elaborati grafici forniti dalla SARA con eventuale aggiornamento rispetto allo stato dei luoghi. Tale servizio prevede una verifica distributiva dell'immobile, alla scala 1:100, e dovrà garantire la posizione di tutti i manufatti rappresentati (posizione delle pareti e dei serramenti, dimensione dei serramenti, ecc). A valle del rilievo si procederà, se necessario, a rettificare la scalatura degli elaborati grafici allo scopo di garantire la corretta misurazione delle consistenze lorde.

Le consistenze saranno calcolate su supporto informatico dei file CAD risultanti dal rilievo effettuato; le stesse saranno riportate su un foglio elettronico in formato Excel.



ALLEGATO A

Dal calcolo risulteranno la superficie lorda di piano suddivisa per destinazione; la superficie lorda totale per destinazione.

3. **verifiche:** esame, tra lo stato documentale e lo stato di fatto, per ciascuna analisi considerata, al fine di esprimere un seguente giudizio:
 - situazione conforme; rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa:
 - a) dal punto di vista documentale;
 - b) dall'esito del sopralluogo;
 - c) dal confronto tra lo stato documentale e lo stato di fatto;
 - situazione non conforme; non rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa:
 - a) dal punto di vista documentale;
 - b) dall'esito del sopralluogo;
 - c) da entrambi;
 - situazione non definibile; impossibilità di analisi a causa di:
 - a) incompletezza per irreperibilità della documentazione
4. **calcolo costi:** nell'ipotesi di non conformità determinare la quantificazione dei costi necessari affinché quanto analizzato possa risultare conforme.

FASE 3: REDAZIONE RAPPORTO DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

La presente fase comprende la redazione scritta della relazione giurata, da redigere in doppio originale (oppure in alternativa un originale ed una copia conforme autenticata) da consegnare a ciascuna parte, che evidenzierà i giudizi di conformità, gli adeguamenti necessari e indicazione di possibili tempi e costi di adeguamento.

A titolo indicativo e non esaustivo, qui di seguito si espongono le possibili parti:

1. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
3. TITOLARITA'
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO
5. INQUADRAMENTO EDILIZIO
6. INQUADRAMENTO CATASTALE
7. RISPONDEZZA ALLE NORME VIGENTI
8. SITUAZIONE LOCATIVA
9. VERIFICA DELLE SUPERFICI (oppure)

Art. 2.2 – Valutazione economica del fabbricato.

La seconda parte dell'incarico comporta l'esecuzione della stima del fabbricato, eseguita con metodologie uniformate agli attuali standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale, garantendo una valutazione corretta, equa e trasparente, riguardo all'uso attuale e potenziale, rispetto alla zona dove è collocato ed all'andamento del mercato di riferimento (residenziale, uffici e commerciale), con l'obiettivo di portare alla luce i benefici e i rischi derivanti dall'acquisto del fabbricato in oggetto.

La stima dovrà contenere, ai fini della compravendita, oltre alla valutazione totale a corpo dell'intero edificio, a destinazione attuale, anche la stima parziale nell'ipotesi di suddivisione del fabbricato in due lotti:

- lotto 1 – parte del fabbricato destinata ad uso uffici, dal piano terra (ingresso degli uffici) all'ottavo piano;



- lotto 2 – parte del fabbricato destinata ad uso commerciale/autorimessa, piano terra e i due piani interrati.

Art. 2.2.1 - Criteri e procedure per la valutazione.

Le metodologie valutative ed i processi operativi, propri dell'esperto indipendente, dovranno essere condivisi con le PARTI INTERESSATE e comunque dovranno essere in linea con la vigente normativa di settore nazionale (es:norma UNI 11612:2015) ed internazionale, le linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall'Associazione bancaria italiana e dagli organismi di settore (dicembre 2015), nonché con la prassi internazionale (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS).

Art. 2.2.2 - Indicazioni metodologiche.

Dovrà essere elaborata una relazione di stima contenente lo studio del mercato di riferimento, il confronto con altri beni comparabili, lo studio dei rischi sottostanti e, più in generale, di ogni circostanza idonea ad incidere sul valore di mercato del cespite, sia in positivo che in negativo, ivi compresi, ove del caso, i vincoli normativi in materia di locazioni passive delle PP.AA..

Dovranno, altresì, essere indicati, su richiesta delle PARTI INTERESSATE, i valori di stima riferiti a diversi periodi temporali, ove occorra anche pregressi e/o futuri, con indicazione della variazione del valore dell'immobile nell'arco temporale di riferimento, tenuto conto di tutte le informazioni disponibili.

In particolare, le PARTI INTERESSATE si riservano, altresì, di richiedere, senza alcun onere aggiuntivo, intendendosi remunerati con il prezzo offerto in sede di gara:

- la valutazione e la verifica sulla composizione dinamica del prezzo di locazione e acquisto ed ogni possibile utile approfondimento;
- approfondimenti circa le dinamiche del prezzo, al fine di poter svolgere le proprie considerazioni di carattere strategico-gestionale e per la miglior tutela degli interessi dell'Ente non solo con riferimento all'attualità, ma anche con riferimento a periodi pregressi e/o futuri;
- incidenza fiscale prevista per il tipo di operazione di valorizzazione o alienazione/conferimento, nonché delle spese e dei costi di gestione connessi, prendendo in considerazione tutti i parametri suscettibili di incidere sia in positivo che in negativo sulla redditività della singola soluzione prospettata.

Art. 2.2.3 – Relazione di stima.

La relazione di stima sarà redatta sulla base del rapporto di Due Diligence Immobiliare sopra definito.

Nella relazione dovranno essere indicati specificatamente:

- a. le procedure utilizzate, la descrizione del lavoro effettuato e le risultanze dell'attività di valutazione dell'immobile;
- b. La documentazione utilizzata per l'attività di valutazione della società;
- c. i metodi di valutazione più appropriati adottati per la determinazione del valore dell'immobile tra quelli generalmente in uso.

Il servizio comprende ogni attività necessaria per l'espletamento dello stesso, che dovrà essere svolta assicurando i più elevati livelli di diligenza e professionalità secondo gli standard generalmente in uso e secondo la migliore prassi nazionale ed internazionale con la professionalità commisurata alla complessità dell'incarico e nei termini qualitativi e quantitativi richiesti.



La prestazione oggetto del presente appalto è unica.

La valutazione dovrà, tra l'altro, tenere conto di tutti gli elementi di fatto e di diritto che possono incidere sulla stessa, quali a titolo meramente esemplificativo, la situazione locativa/occupazionale in cui i beni si trovano.

Nell'ipotesi di non conformità registrata in sede di redazione del rapporto di Due Diligence Immobiliare, la valutazione del bene dovrà tener conto anche dei costi necessari affinché quanto analizzato possa risultare conforme.

La relazione di stima, in doppio originale, (oppure in alternativa un originale ed una copia conforme autenticata) da consegnare a ciascuna parte sottoscritta dall'esperto indipendente incaricato, dovrà essere giurata (perizia asseverata con giuramento) e dovrà essere corredata di tutta la documentazione richiamata a supporto della valutazione.

La relazione, con i relativi allegati, dovranno essere forniti anche in formato elettronico, rientrante nei formati standard per le PP.AA. (pdf o altro)

La relazione dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale della società e del perito deputato in concreto allo svolgimento dell'incarico conferito, con la precisazione che entrambi siano in possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa.

Per ciò che riguarda i documenti che verranno messi a disposizione della Società Affidataria del servizio per le necessarie attività a supporto del procedimento di stima ai fini del buon esito dell'incarico in oggetto, si rimanda a quanto già specificato al precedente paragrafo ANALISI DOCUMENTALE.

La Società Affidataria potrà richiedere a SARA ed all'ACI ulteriori documenti e informazioni occorrenti all'espletamento dell'incarico; ulteriori dati e informazioni detenuti da terzi (p.es. uffici pubblici) che si rendessero utili e necessari allo svolgimento del servizio dovranno essere acquisiti dalla Società Affidataria direttamente a propria cura e spese, in nome e per conto delle PARTI INTERESSATE.

Art. 3 – TEMPO UTILE - PROROGA

Le prestazioni, oggetto del servizio, dovranno essere svolte entro **35 giorni** naturali e consecutivi dalla data di stipula del contratto.

Nel calcolo del tempo contrattuale si è tenuto conto delle ferie contrattuali.

La Società Affidataria, qualora per causa a essa non imputabile, non sia in grado di ultimare l'incarico nel termine contrattuale sopra indicato, può chiedere la proroga, non oltre ulteriori 15 giorni naturali e consecutivi, presentando apposita richiesta motivata almeno 10 giorni prima della scadenza del termine.

La proroga è concessa o negata con provvedimento scritto del R.U.P. entro 5 giorni dal ricevimento della richiesta.



Art. 4 - CORRISPETTIVO ECONOMICO E TERMINI DI PAGAMENTO.

L'ACI, anche per conto di SARA, corrisponderà alla Società Affidataria, per le attività comprese nel contratto, il compenso pari a quello indicato nell'offerta economica presentata.

Il corrispettivo è da intendersi a corpo ed omnicomprensivo (al netto di IVA e oneri di legge, se dovuti), a remunerazione di ogni prestazione o attività resa in relazione all'incarico, nonché comprensiva di tutte le spese inerenti e conseguenti.

L'incarico non prevede il riconoscimento da parte dell'Automobile Club d'Italia o di SARA di alcun rimborso spese.

La fatturazione del corrispettivo di cui sopra avverrà a prestazione ultimata ed accettata e solo dopo che le PARTI INTERESSATE avranno effettuato positivamente la verifica della prestazione e della regolarità contributiva, come risultante dal Documento Unico di regolarità Contributiva (DURC).

La fattura, intestata all'Automobile Club d'Italia, C.F. con indicazione della causale del pagamento, ai sensi dell'art.1, commi 209-214 della L. n.244/2007, dovrà essere trasmessa esclusivamente in formato elettronico, attraverso il Sistema di Interscambio (SDI) gestito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo le specifiche tecniche indicate nel D.M. n.55 del 3 aprile 2013.

Il pagamento verrà effettuato entro il termine previsto per legge dal ricevimento della fattura attestato dal protocollo dell'Amministrazione, a mezzo bonifico bancario, sul numero di conto corrente dedicato di cui all'art. 6 del presente Capitolato Tecnico, salvo formale contestazione in ordine all'adempimento contrattuale.

In caso di ritardato pagamento resta fermo quanto previsto dal D. Lgs. 192/2012.

Art. 5 – ADEMPIMENTI

Le PARTI INTERESSATE conferiscono l'incarico delle attività di cui ai precedenti paragrafi tramite stipula di apposito atto di affidamento.

Art. 6 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.3 della Legge n.136/2010 e s.m.i., la Società Affidataria dovrà utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa che sarà comunicato prima della stipula dell'atto di affidamento unitamente all'indicazione dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.

La Società Affidataria si impegna a rendere noto, entro sette giorni, con apposita comunicazione scritta indirizzata all'ACI, eventuali variazioni dell'istituto di credito o del numero di conto corrente sul quale effettuare i pagamenti, nonché delle persone autorizzate ad operare sul predetto conto corrente.

Fino a quando tale comunicazione non sarà pervenuta all'ACI, i pagamenti effettuati sul numero di conto corrente indicato avranno effetto liberatorio.

Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale costituisce causa di risoluzione del contratto.



ALLEGATO A

L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

In caso di cessione del credito derivante dal contratto, il cessionario sarà tenuto ai medesimi obblighi previsti per la Società Affidataria nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti alla Società Affidataria mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente dedicato.

Art. 7 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO

Qualora la Società Affidataria risulti inadempiente alle obbligazioni previste nel presente capitolato speciale d'appalto, l'ACI e SARA potranno procedere alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1453 del Codice Civile (risoluzione del contratto per inadempimento).

In tal caso le PARTI, ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile, potranno fissare, mediante apposita diffida ad adempiere, un congruo termine entro il quale la Società Affidataria si deve conformare alle prescrizioni richieste.

La diffida ad adempiere contiene la dichiarazione che, trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risolto di diritto.

E' facoltà delle PARTI INTERESSATE procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del Codice civile, con riserva di risarcimento dei danni, nei seguenti casi:

- inadempimento alle disposizioni sul rapporto di lavoro del personale operante nell'appalto;
- divulgazione non autorizzata di dati o informazioni relativi ad utenti, aziende e servizi o loro utilizzo non conforme;
- ogni altra causa di risoluzione prevista dalla normativa vigente.

Il provvedimento di risoluzione del contratto è oggetto di notificazione all'aggiudicatario secondo le vigenti disposizioni di legge.

In caso di risoluzione sarà corrisposto alla Società Affidataria il prezzo contrattuale del servizio effettuato, detratte le eventuali penalità.

La Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 1373 c.c., si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto con un preavviso di almeno 15 giorni naturali e consecutivo, da comunicarsi mediante posta certificata nei seguenti casi:

- a) giusta causa;
- b) situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale;
- c) violazione della riservatezza;
- d) frode e/o venir meno fiducia;
- e) comportamenti contrari all'interesse delle PARTI INTERESSATE.

Nel caso di recesso alle PARTI INTERESSATE non fa carico - in deroga a quanto previsto dall'articolo 1671 c.c. - alcun onere aggiuntivo, né alcun obbligo di risarcimento danni, né di corresponsione di somme o indennizzi ad alcun titolo.



Art. 8 - PENALI

Ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi di consegna indicati nell'art.3 del presente Capitolato determina l'applicazione di una penale pari al 2 per mille dell'importo contrattuale.

Qualora i risultati siano soltanto parzialmente soddisfacenti, il RUP chiederà alla Società Affidataria di integrare i risultati entro un termine stabilito, comunque non superiore a dieci giorni ovvero, sulla base dell'esatta quantificazione delle attività prestate, potrà provvedere alla riduzione proporzionale del compenso stabilito, in ragione della gravità dell'inadempimento, come di seguito specificato:

- | | |
|-------------------------------------|------|
| - prima inadempienza contrattuale | 2% |
| - seconda inadempienza contrattuale | 4% |
| - terza inadempienza contrattuale | 6% |
| - quarta inadempienza contrattuale | 10%. |

Nel caso in cui siano state rilevate e contestate complessivamente cinque inadempienze, ovvero nel caso in cui la gravità delle inadempienze pregiudichi in modo definitivo il rapporto di fiducia tra le PARTI e la Società Affidataria, le PARTI INTERESSATE hanno facoltà di considerare risolto di diritto il contratto per colpa della Società Affidataria, senza bisogno di messa in mora e con semplice provvedimento amministrativo provvederà all'incameramento della cauzione definitiva, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito e salva ogni altra azione che l'ACI e SARA ritenessero opportuno intraprendere a tutela dei propri interessi.

Le penali saranno applicate con semplice comunicazione scritta e senza formalità particolari. La Società Affidataria potrà presentare istanza motivata di non accettazione delle stesse entro 5 giorni a decorrere dal giorno successivo alla ricezione della comunicazione da parte di ACI e/o SARA.

Trascorso tale termine le penali si intendono accettate definitivamente e, pertanto, la Società Affidataria decadrà da qualsiasi diritto di impugnare la predetta applicazione.

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo non esonera la Società Affidataria dall'obbligo del risarcimento del danno ulteriore.

Art. 9 - CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAPPALTO

E' vietata la cessione, anche parziale, del contratto.

Trattandosi di prestazione intellettuale non è ammesso il subappalto.

In caso di inadempienza da parte della Società Affidataria al divieto di cessione, fermo restando l'inefficacia dell'avvenuta cessione del contratto per le PARTI ed il loro diritto al risarcimento di ogni danno, le PARTI INTERESSATE hanno la facoltà di dichiarare risolto il contratto.

Art.10 – SPESE DI CONTRATTO

Sono a carico della Società Aggiudicataria tutte le spese relative alla stipula ed alla eventuale registrazione del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso.



Art.11 - RESPONSABILITÀ

L'ACI e SARA non assumono alcuna responsabilità per danni, infortuni od altro che dovesse derivare all'esecuzione del presente incarico.

La Società Affidataria assume la responsabilità professionale relativa all'incarico, nonché per danni a persone e cose, sia per quanto riguarda i dipendenti ed i materiali di proprietà, sia quelli che essa dovesse arrecare a terzi in conseguenza dell'esecuzione dell'incarico e delle attività connesse, sollevando ACI e SARA da ogni responsabilità a riguardo.

Al fine del rispetto della normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, si evidenzia che nei confronti della Società Affidataria si applicheranno le norme di cui all'art. 26 del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

La Società Affidataria è l'unica responsabile dell'osservanza di ogni obbligo derivante dalle normative vigenti e segnatamente di quelle attinenti allo svolgimento del servizio in oggetto, normative delle quali la Società Affidataria dichiara di essere e si impegna a mantenersi ben edotta.

Tenuto conto dei locali ove viene svolto il servizio, si conviene che non sono stati rilevati rischi da interferenza e, pertanto, non si è reso necessario provvedere alla redazione del DUVRI; non sussistono, conseguentemente, costi per la sicurezza.

Art.12 - OBBLIGHI NEI CONFRONTI DEL PERSONALE

La Società Affidataria si impegna, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi compresi quelli assicurativi e previdenziali, ad ottemperare nei confronti del proprio personale dipendente a tutti gli obblighi derivanti da disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative in materia di lavoro, previdenza e di disciplina infortunistica, nonché da contratti collettivi di lavoro.

La Società Affidataria si obbliga, altresì, ad applicare nei confronti del proprio personale condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria e nella località in cui si svolgono le prestazioni oggetto del contratto e, in genere, a corrispondere la retribuzione stabilita da leggi, regolamenti e contratti collettivi stipulati dalle organizzazioni sindacali più rappresentative su base regionale e da accordi regionali o provinciali – con esclusione di quelli aziendali; ciò anche nel caso in cui la Società Affidataria non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda o comunque non sia più ad esse associata.

La Società Affidataria si obbliga, infine, a continuare ad applicare i predetti contratti collettivi, anche dopo la loro scadenza e fino al loro rinnovo.

La Società Affidataria garantisce ad ACI e SARA esibendo, a richiesta, la relativa documentazione probatoria, tutti i controlli necessari ad accertare l'osservanza degli obblighi di cui ai commi precedenti; nel caso di inottemperanza degli obblighi assunti su indicati o qualora siano riscontrate irregolarità, l'ACI o SARA provvederanno a segnalare tale situazione al RUP.

Art.13 - CODICE DI COMPORTAMENTO

La Società Affidataria dichiara di conoscere e di essere edotta sulle disposizioni di cui al D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, "Regolamento recante Codice di comportamento dei dipendenti pubblici",



ALLEGATO A

pubblicato sulla G.U. – Serie generale n. 129 del 04.06.2013, nonché sulle disposizioni del Codice di comportamento dei dipendenti dell'ACI.

Il testo integrale dei Codici, ai quali si rinvia, è disponibile sul sito istituzionale dell'ente, www.aci.it, nella sezione Bandi di gara e contratti.

La Società è tenuta a rispettare e divulgare all'interno della propria organizzazione il codice di comportamento dei dipendenti pubblici, durante l'espletamento delle attività in appalto; la violazione degli obblighi ivi previsti è causa di risoluzione del presente contratto.

Art.14 - PROPRIETÀ E RISERVATEZZA

Qualunque studio, analisi, valutazione o altro materiale che venga fornito alla Società Affidataria dalle PARTI INTERESSATE non potrà essere utilizzato per scopi diversi rispetto a quelli previsti nel presente atto e reso di pubblico dominio o comunicato a terzi senza il consenso espresso di ACI e di SARA.

Tranne che per l'adempimento dei doveri e degli obblighi derivanti dall'incarico e dalla legge, la Società Affidataria è tenuta alla riservatezza nei confronti dell'ACI e della SARA Spa interessati all'esecuzione della prestazione.

La Società Affidataria dovrà dare istruzioni al proprio personale affinché tutti i dati e le informazioni di cui verranno a conoscenza nel corso dell'esecuzione del contratto siano considerati riservati e come tali trattati.

La Società Affidataria ed i suoi ausiliari dovranno, durante l'esecuzione del contratto, rispettare scrupolosamente gli obblighi imposti dal D.Lgs.n.196/2003, per la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali nonché in ordine all'individuazione delle misure minime di sicurezza sia all'interno della propria organizzazione sia nello svolgimento di ogni attività in cui abbia titolo per ottenere analoghe misure da terze parti eventualmente coinvolte per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

Sono compresi nell'obbligo di riservatezza tutti gli atti, documenti, notizie, proiezioni, stime e dati di qualsivoglia natura, anche se non specificatamente qualificati come "riservati", riferiti o inerenti all'ACI e/o alla SARA, ovvero tutte le informazioni che da tali documenti derivino, direttamente e indirettamente, che siano fornite od acquisite direttamente dalla Società, in forma scritta o orale, da amministratori, dipendenti, intermediari o consulenti dell'ACI e della SARA "Informazioni Riservate").

Il termine Informazioni Riservate non include le informazioni:

- che al momento in cui sono state comunque acquisite dalla Società, erano già di dominio pubblico;
- che saranno divulgate dalla Società in adempimento di norme di legge o di regolamento o su richiesta delle competenti Autorità.

L'obbligo di riservatezza comporta l'impegno:

- a. a considerare le informazioni come strettamente private e riservate e, pertanto, a non divulgare e/o comunque a non renderle note a Terzi, intendendosi per "Terzi" tutti i soggetti diversi dagli amministratori, dipendenti, intermediari o consulenti della Società impegnati nell'appalto;



ALLEGATO A

- b. ad adottare tutte le cautele e misure necessarie od opportune per non pregiudicare, in qualsiasi modo, la riservatezza;
- c. a non divulgare alcuna delle Informazioni Riservate e/o a rilasciare alcun annuncio e/o comunicazione al pubblico riguardo le operazioni oggetto del presente incarico se non previo consenso scritto dell'appaltante;
- d. a utilizzare le Informazioni Riservate unicamente nei limiti e in relazione alle operazioni comprese nell'appalto;
- e. a restituire immediatamente, dietro semplice richiesta da parte del responsabile del procedimento, ogni e qualsiasi documento, analisi, rapporto, valutazione o previsione di cui la Società Affidataria sia venuta in possesso nell'espletamento dell'appalto.

L'affidatario del servizio rimane impegnato quindi a tenere l'ACI e la SARA indenni e manlevati per ogni danno e/o spesa cui dovessero incorrere in conseguenza della violazione degli obblighi assunti.

ART. 15 - TRASPARENZA E PATTO D'INTEGRITA'

La Società Affidataria espressamente ed irrevocabilmente:

- a. dichiara che non vi è stata mediazione o altra opera di terzi per la conclusione del contratto;
 - b. dichiara di non aver corrisposto né promesso di corrispondere ad alcuno, direttamente o attraverso terzi, ivi comprese le imprese collegate o controllate, somme di denaro o altra utilità a titolo di intermediazione o simili, comunque volte a facilitare la conclusione del contratto stesso;
 - c. si obbliga a non versare ad alcuno, a nessun titolo, somme di denaro o altra utilità finalizzate a facilitare e/o rendere meno onerosa l'esecuzione e/o la gestione del contratto rispetto agli obblighi con esse assunti, né a compere azioni comunque volte agli stessi fini;
 - d. dichiara con riferimento alla presente gara di non avere in corso né ha praticato intese e/o pratiche restrittive della concorrenza e del mercato vietate ai sensi della normativa applicabile, ivi inclusi gli articoli 81 e seguenti del trattato CE ed articoli 2 e seguenti della legge n. 287/1990, e che l'offerta è stata predisposta nel pieno rispetto della predetta normativa.
2. Qualora non risultasse conforme al vero anche una sola delle dichiarazioni rese ai sensi del precedente comma, ovvero la società non rispettasse per tutta la durata del contratto gli impegni e gli obblighi di cui al precedente comma, il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. per fatto e colpa della società, con facoltà per le PARTI INTERESSATE di incamerare la cauzione, rispettivamente nella misura del 50%.

ART. 16 - NORMATIVA IN TEMA DI CONTRATTI PUBBLICI

La Società Affidataria riconosce e prende atto che l'esecuzione della prestazione è subordinata all'integrale ed assoluto rispetto della vigente normativa in tema di contratti pubblici. In particolare la società assume l'obbligo di comunicare immediatamente all'ACI, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 e c.c., ogni variazione rispetto ai requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016., nonché rispetto alla normativa antimafia, come dichiarati ed accertati prima della sottoscrizione del contratto.

La società prende atto che l'ACI si riserva la facoltà, durante l'esecuzione del presente contratto, di verificare la permanenza di tutti i requisiti di legge, al fine di accertare l'insussistenza di elementi ostativi alla prosecuzione del presente rapporto contrattuale ed ogni altra circostanza necessaria per la legittima acquisizione delle prestazioni.



La Società Affidataria è resa edotta, altresì, che qualora nel corso del rapporto contrattuale dovesse sopravvenire il difetto di alcuno dei predetti requisiti, il contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del c.c.

ART. 17 - FORO COMPETENTE

Per tutte le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione alla interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto è competente il Tribunale di Roma.

IL RUP

(G. Scimoni)

SERVIZIO DI DUE DILIGENZE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.

ALLEGATO N.1

DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA OBBLIGATORIA E/O RILEVANTE

Settore Urbanistico

LICENZA DI COSTRUZIONE 1953-1954	SCANSIONATO
ATTO D'ACQUISTO E PLANIMETRIE 1954	SCANSIONATO
CONVENZIONE VICINATO CIFI 1954	SCANSIONATO
PROGETTO APPROVATO (COPIA) 1954	SCANSIONATO
PLANIMETRIE D'IMPIANTO 1955	SCANSIONATO
REGISTRAZIONI CATASTALI NUOVA COSTRUZIONE 1968	SCANSIONATO
CERTIFICATO INIZIO E FINE LAVORI 1957-1958	SCANSIONATO
LICENZA DI ABITABILITA' 1958	SCANSIONATO
IMPOSTA DI CONSUMO	SOLO COPIA CARTACEA
CONTRATTI AFFITTO ANNI '70	SCANSIONATO
CERTIFICATI IPOTECARI 1975-1978	SCANSIONATO
CONDONO 1987 - EG	SCANSIONATO
CONDONO TIPOLOGIA N°1-PRATICA COMUNE	SCANSIONATO
CONDONO TIPOLOGIA N°1-PRATICA CATASTALE	SCANSIONATO
CONDONO PROT 74722 DEL 1987-INTEGRAZIONI	SCANSIONATO
PERIZIA ESTIMATIVA 1991	SCANSIONATO
PERIZIA FABBRICATO	SCANSIONATO
CONDONO PROT 602540-0 DEL 2004	SCANSIONATO
SCHEDA IMMOBILE 2008	SCANSIONATO
CATASTO-DOMANDE DI RETTIFICA 2008	SCANSIONATO
CERTIFICAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA 2009	SCANSIONATO

SERVIZIO DI DUE DILIGENZE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.

ALLEGATO N.1**DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA OBBLIGATORIA E/O RILEVANTE**

VISURE 16-1-2009	SCANSIONATO
VISURE VARIE 2009-2010	SCANSIONATO
VISURE NEGOZI 2008-2009	SCANSIONATO
VISURE 2010	SCANSIONATO
VISURE APPARTAMENTI 2010	SCANSIONATO
DENUNCE VARIAZIONI CATASTALI 2010	SCANSIONATO
AGGIORNAMENTO CATASTALE CIV. 14 (AUTORIMESSA)	SCANSIONATO
SOVRINTENDENZA CAPITOLINA-PARERE ASSENTIBILITA' 2015	SCANSIONATO
VISURE 2013	SCANSIONATO
VALUTAZIONE IMMOBILARE 2012	SOLO COPIA CARTACEA
CORRISPONDENZA 2015	SOLO COPIA CARTACEA
VISURE 2015	SCANSIONATO
CILA PROT 120782 DEL 28-7-2015	SCANSIONATO
VARIAZIONE CATASTALE PART 247 SUB 515 2015	SCANSIONATO

SERVIZIO DI DUE DILIGENCE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.

ALLEGATO N.1

DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA OBBLIGATORIA E/O RILEVANTE

Settore Edilizio

COLLAUDO CEMENTO ARMATO 1954	SCANSIONATO
VERIFICA STRUTTURA SCALA 1967	SCANSIONATO
PLANIMETRIE VARIE 1:50	SCANSIONATO
VERIFICA APP.TO PORTIERE E INGRESSO CIV. 32 1998	SCANSIONATO
OPERE ADEGUAMENTO INGRESSO EDIFICIO 1998	SCANSIONATO
OPERE ADEGUAMENTO BAGNO APP.TO PORTIERE 1998	SCANSIONATO
GARA APPALTO RISTRUTTURAZ C.T. 1999	SCANSIONATO
LAVORI SOSTITUZIONE LUCERNARI 2001	SCANSIONATO
PROSPETTI	SCANSIONATO
DISEGNI VARI - ESTERNI	SCANSIONATO
OPERE MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROSPETTI E COPERTURE	SCANSIONATO
PROGETTO PONTEGGI "EDILRESTAURI"	SCANSIONATO
OFFERTA EDILRESTAURI (DITTA AGGIUDICATRICE)	SCANSIONATO
INVITI ALLA GARA D'APPALTO	SCANSIONATO
COMUNICAZIONI 1996	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA CIMA	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA IMPRESA POGGI	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA IMPRESA MERIGIOLI	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA IMPRESA SERI	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA IMPRESA SIRTEC	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA IMPRESA CEPAM	SOLO COPIA CARTACEA

SERVIZIO DI DUE DILIGENCE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.

ALLEGATO N.1

DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA OBBLIGATORIA E/O RILEVANTE

RISULTATI GARA APPALTO	SCANSIONATO
CORRISPONDENZA INQUILINI	SOLO COPIA CARTACEA
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI	SCANSIONATO
OSP	SCANSIONATO
DEPOSITI CAUZIONALI E SVINCOLI OSP	SCANSIONATO
SALDO LAVORI 1997	SCANSIONATO
CONTRATTO APPALTO	SCANSIONATO
POLIZZA FIDEIUSSORIA	SCANSIONATO
CERTIFICATI DI PAGAMENTO	SCANSIONATO
PLANIMETRIE	SCANSIONATO
SOSPENSIONE LAVORI	SCANSIONATO
CONCESSIONE PROROGA	SCANSIONATO
CONSEGNA LAVORI	SCANSIONATO
REGOLARE ESECUZIONE	SCANSIONATO
ULTIMAZIONE LAVORI	SCANSIONATO
GARA LAVORI ADEGUAMENTO PREVENZIONE INCENDI	SCANSIONATO
INVITI ALLA GARA D'APPALTO	SCANSIONATO
ELABORATI GARA 2002	SCANSIONATO
RICHIESTA OSP 2013	SCANSIONATO
BORRELLI-CONTRATTO APPALTO E CONTABILITA'	SCANSIONATO
ELENCO NUOVI PREZZI	SCANSIONATO
OFFERTA C.E.P.A.M.	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA EDILRESTAURI	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA BORRELLI (DITTA AGGIUDICATRICE)	SCANSIONATO
ELABORATI GARA 2002	SCANSIONATO
CONTRATTO APPALTO	SCANSIONATO
POLIZZA FIDEIUSSORIA	SCANSIONATO
CERTIFICATI DI PAGAMENTO	SCANSIONATO

SERVIZIO DI DUE DILIGENZE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.

ALLEGATO N.1

DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA OBBLIGATORIA E/O RILEVANTE

PROGETTO PONTEGGIO	SCANSIONATO
NOTE DA BORRELLI SRL	SOLO COPIA CARTACEA
CORRISPONDENZA VARIA BORRELLI SRL	SOLO COPIA CARTACEA
SAL N°1	SCANSIONATO
SAL N°2	SCANSIONATO
SAL N°3	SCANSIONATO
SAL N°4	SCANSIONATO
SAL FINALE	SCANSIONATO
STATO FINALE LAVORI	SCANSIONATO
STATO FINALE LAVORI	SCANSIONATO
SOSPENSIONE LAVORI	SCANSIONATO
PROROGHE	SCANSIONATO
ULTIMAZIONE LAVORI	SCANSIONATO
REGOLARE ESECUZIONE	SCANSIONATO
FATTURE VARIE DITTA BORRELLI	SOLO COPIA CARTACEA
INVITI ALLA GARA D'APPALTO PER FORNITURA PORTE REI	SCANSIONATO
VERBALE GARA	SCANSIONATO
OFFERTA DITTA AIR FIRE SPA	SCANSIONATO
OFFERTA DITTA FIS SPA	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA DITTA DRAGO SRL	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA DITTA FAEL SRL	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA DITTA BROGELLISUD SRL	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA DITTA DIERRE SPA	SOLO COPIA CARTACEA
OFFERTA DITTA DOMOFERM SRL	SOLO COPIA CARTACEA
AFFIDAMENTO APPALTO A AIR FIRE SPA	SCANSIONATO
APPALTO AIR FIRE SPA	SCANSIONATO
LAVORI ADEGUAMENTO E RIPRISTINO INFISSI 2003	SCANSIONATO
NUOVO PORTONE INGRESSO CIV.32 2003	SCANSIONATO
SOLLECITI PAGAMENTO PER MOROSITA' 2010	SOLO COPIA CARTACEA
LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2014	SCANSIONATO
PLANIMETRIE	SCANSIONATO
FASCICOLO TECNICO	SCANSIONATO

SERVIZIO DI DUE DILIGENCE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.

ALLEGATO N.1

DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA OBBLIGATORIA E/O RILEVANTE

Settore Vigili del Fuoco

CERTEGGIO PRECEDENTE N.O.P.	SCANSIONATO
RICHIESTA N.O.P. ATTIVITA' N.91 1985	SCANSIONATO
RICHIESTA N.O.P. ATTIVITA' N.91 1988	SCANSIONATO
RIFACIMENTO CANNA FUMARIA	SCANSIONATO
MANCATO RILASCIO N.O.P. C.T. E PROGETTI C.T. GASOLIO 1994	SCANSIONATO
ELABORATI GRAFICI LAVORI ADEGUAMENTO PREVENZIONE INCENDI 2002	SCANSIONATO
DIA LAVORI ADEGUAMENTO PREVENZIONE INCENDI 2002	SCANSIONATO
IMPIANTO SPRINKLER DITTA BORELLI SRL	SCANSIONATO
PLANIMETRIE GENERALI ANTINCENDIO	SCANSIONATO
DICH CONFORMITA' E PROG IMP ELETTRICO AUTORIM E IMP SEGNALAZ INCENDI	SCANSIONATO
COMUNICAZIONE VVF 2008	SOLO COPIA CARTACEA
C.P.I. AUTORIMESSA	SCANSIONATO
C.P.I. ASCENSORI E EDIFICIO	SCANSIONATO
INTERVENTO PORTE TAGLIAFUOCO 2014	SCANSIONATO
SOSTITUZIONE CENTRALE ANTINCENDIO 2014	SCANSIONATO

SERVIZIO DI DUE DILIGENZE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.

ALLEGATO N.1

DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA OBBLIGATORIA E/O RILEVANTE

Settore Sicurezza ed Energia

LETTERE ENEL	SOLO COPIA CARTACEA
DOMANDA ALLACCIO GAS 1983	SCANSIONATO
DENUNCIA IMPIANTO RISCALDAMENTO	SCANSIONATO
CENSIMENTO IMPIANTO TERMICO	SCANSIONATO
CONTROLLO COMBUSTIONE CT 1988	SCANSIONATO
USL RM1 IMPIANTO DI TERRA	SCANSIONATO
RISCALDAMENTO ANNI 1999-00	SOLO COPIA CARTACEA
RISCALDAMENTO ROSSETTI ANNI 2000-03	SOLO COPIA CARTACEA
RISCALDAMENTO TUCCERI ANNI 2000-03	SOLO COPIA CARTACEA
AUSL ROMA-A/NOTIFICA PRELIMINARE LAVORI ADEGUAMENTO PREVENZIONE INCENDI	SCANSIONATO
AUSL ROMA-A PIANO LAVORO SMALTIMENTO CANNA FUMARIA-CEMENTO-AMIANTO	SCANSIONATO
BOLLETTE ACEA	SOLO COPIA CARTACEA
CONTATORI ACQUA - CORRISPONDENZA	SOLO COPIA CARTACEA
CENTRO CLIMA SRL-CONTRATTO MANUTENZ ANNUALE IMP.CLIMATIZZAZIONE	SCANSIONATO
A.P.E. 2013	SCANSIONATO

SERVIZIO DI DUE DILIGENCE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.

ALLEGATO N.1

DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA OBBLIGATORIA E/O RILEVANTE

Settore Impianti

SISTEMAZIONE SERBATOI GASOLIO-RIFACIMENTO C.T.	SCANSIONATO
SERBATOI GASOLIO-SVUOTAMENTO E INERTIZZAZIONE	SCANSIONATO
E.N.P.I. ASCENSORI (RM11648)	SCANSIONATO
IMPIANTO ASCENSORI-ADEGUAMENTO D.M. 1987	SCANSIONATO
OTIS SRL-ASCENSORI-LAVORI 2001-02	SCANSIONATO
VERIFICHE ASCENSORI 2013	SCANSIONATO
OTIS MANUTENZIONE ASCENSORE 2014-2015	SCANSIONATO
CDZ-DAIKIN OFFERTA DI MASSIMA 1999	SCANSIONATO
RILIEVI VARI 2001	SCANSIONATO
SCHEMI NON DEFINITIVI	SCANSIONATO
ELABORATI AGGIORNATI AL 4/10/2000	SCANSIONATO
OFFERTA-PROG. ESECUTIVO SITI S.P.A.	SCANSIONATO
OFFERTA SITI S.R.L. (SUPERATA)	SOLO COPIA CARTACEA
CONTRATTO APPALTO DAIKIN AIR CONDITIONING 2002	SCANSIONATO
POLIZZA FIDEJUSSORIA DAIKIN	SCANSIONATO
VERBALE CONSEGNA LAVORI	SCANSIONATO
CERTIFICATO REGOLARE ESECUZIONE	SCANSIONATO
DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTO CDZ	SCANSIONATO
VERBALI COLLAUDI E INTERVENTI	SCANSIONATO
VERBALI E PAGAMENTI	SCANSIONATO
SUBAPPALTO INSTALLAZIONE DAIKIN CENTRO CLIMA SRL	SCANSIONATO

SERVIZIO DI DUE DILIGENZE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.

ALLEGATO N.1**DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA OBBLIGATORIA E/O RILEVANTE**

CORRISPONDENZA CENTRO CLIMA SRL	SOLO COPIA CARTACEA
OSP PER SOLLEVAMENTO MACCHINARI	SCANSIONATO
LAVORI VVF-CDZ DAIKIN - CORRISPONDENZA	SOLO COPIA CARTACEA
NOTE DIRETTORE GENERALE	SOLO COPIA CARTACEA
CONTRATTO MANUTENZIONE IMPIANTI 2003	SCANSIONATO
SCHEMA DAIKIN VRV	SCANSIONATO
OFFERTA SITI S.P.A. 2003	SCANSIONATO
SCHEDE TECNICHE	SCANSIONATO
CORRISPONDENZA DAIKIN 2003	SOLO COPIA CARTACEA
ASCENSORI-VERBALI VERIFICHE 2000-2005	SCANSIONATO
ASCENSORI LIBRETTI IMMATRICOLAZIONE 1955	SCANSIONATO
DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI	SCANSIONATO
IMPIANTO CITOFOONICO-CORRISPONDENZA 2004	SOLO COPIA CARTACEA
IMPIANTO ELETTRICO - DICHIARAZIONE RISPONDENZA	SCANSIONATO

SERVIZIO DI DUE DILIGENZE E DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO SITO IN
ROMA, VIA SOLFERINO N.32.

ALLEGATO N.2

STATO DI OCCUPAZIONE E LOCAZIONI

Tabella riassuntiva con i dati salienti dei contratti di locazione:

INDIRIZZO	DESTINAZIONE	DECORRENZA	SCADENZA	CANONE ANNUALE	CIRCA MQ
VIA SOLFERINO 14	AUTORIMESSA	01/06/2006	31/05/2018	€ 46.710,48	700
VIA SOLFERINO 16	NEGOZIO	01/04/2009	31/03/2021	€ 18.164,76	39
VIA SOLFERINO 16	NEGOZIO	01/04/2009	31/03/2021	€ 18.164,76	39
VIA SOLFERINO 20-22	NEGOZIO	01/11/2016	31/10/2022	€ 200.000,00	609
VIA SOLFERINO 18	NEGOZIO	01/01/2017	31/12/2022	€ 19.200,00	53
VIA SOLFERINO 28- 30	NEGOZIO	01/03/2013	28/02/2019	€ 31.669,32	141
VIA SOLFERINO 34	NEGOZIO	01/07/2007	30/06/2019	€ 59.383,8	153
VIA SOLFERINO 32 PIANO 1	ABITAZIONE	LIBERO	LIBERO	-----	84
VIA SOLFERINO 32 PIANO 1	UFFICI <i>ACI Progei SpA</i>	01/03/2013	31/03/2019	€ 82.462,08	393
VIA SOLFERINO 32 PIANO 2, 3, 4	UFFICI <i>ACI</i>	01/03/2013	31/03/2019	€ 270.291,84	1.409
VIA SOLFERINO 32 PIANO 5	UFFICI <i>ACI</i>	01/03/2013	31/03/2019	€ 90.097,2	466
VIA SOLFERINO 32 PIANO 6	UFFICI	01/11/2014	31/10/2020	€ 114.007,32	466
VIA SOLFERINO 32 PIANO 7	UFFICI <i>ACI Informatica SpA</i>	01/05/2016	30/04/2022	€ 48.028,68	247
VIA SOLFERINO 32 PIANO 8	UFFICI <i>ACI Informatica SpA</i>	01/02/2016	31/01/2022	€ 19.522,92	101