



MINISTERO DELLA DIFESA
Direzione Generale dei Lavori e del Demanio

BANDO DI GARA
PER PROCEDURA RISTRETTA

SEZIONE I: AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

I.1) Denominazione , indirizzo e punti di contatto

Denominazione ufficiale: Ministero della Difesa – Direzione Generale dei Lavori e del Demanio		
Indirizzo postale : Piazza della Marina 4		
Città: Roma	Codice postale: 00196	Paese: IT
Punti di contatto: U.R.P. All'attenzione di:	Telefono 06.36806173	
Posta elettronica (e-mail)	Telefax 06.36805238	
Indirizzo Internet : Amministrazione aggiudicatrice (URL) : www.difesa.it Profilo di committente (URL): www.difesa.it		

Ulteriori informazioni sono disponibili presso:	
<input checked="" type="checkbox"/> I punti di contatto sopra indicato	<input type="checkbox"/> Altro: completare l'allegato A.I.
Il capitolato d'oneri e la documentazione complementare sono disponibili presso:	
<input checked="" type="checkbox"/> I punti di contatto sopra indicato	<input type="checkbox"/> Altro: completare l'allegato A.II.
Le offerte o le domande di partecipazione vanno inviate a:	
<input type="checkbox"/> I punti di contatto sopra indicato	<input checked="" type="checkbox"/> Altro: completare l'allegato A.III

I.2) Tipo di amministrazione aggiudicatrice

<input checked="" type="checkbox"/> Ministero o qualsiasi altra autorità nazionale o federale, inclusi gli uffici a livello locale o regionale	<input type="checkbox"/> Organismo di diritto pubblico
<input type="checkbox"/> Agenzia/ufficio nazionale o federale	<input type="checkbox"/> Istituzione/agenzia europea o organizzazione internazionale
<input type="checkbox"/> Autorità regionale o locale	<input type="checkbox"/> Altro
<input type="checkbox"/> Agenzia/ufficio regionale o locale	(specificare).....

I.3) Principali settori di attività

<input type="checkbox"/> Servizi generali delle amministrazioni pubbliche	<input type="checkbox"/> Abitazioni e assetto territoriale
<input checked="" type="checkbox"/> Difesa	<input type="checkbox"/> Protezione sociale
<input type="checkbox"/> Ordine pubblico e sicurezza	<input type="checkbox"/> Ricreazione, cultura e religione
<input type="checkbox"/> Ambiente	<input type="checkbox"/> Istruzione
<input type="checkbox"/> Affari economici e finanziari	<input type="checkbox"/> Altro
<input type="checkbox"/> Salute	(specificare).....

I.4) Concessione di un appalto a nome di altre amministrazioni aggiudicatrici

L'amministrazione aggiudicatrice acquista per conto di altre amministrazioni aggiudicatrici si no

SEZIONE II: OGGETTO DELL'APPALTO

II.1) Descrizione

II.1.1) Denominazione conferita all'appalto dall'amministrazione aggiudicatrice:

a) Codice Esigenza 259811 b) Codice Identificativo Gara (C.I.G.) 3711617B3B

II.1.2) Tipo di appalto e luogo di consegna o di esecuzione

Lavori

Forniture

Servizi

Esecuzione

Acquisto

Categoria di servizi N. 16 B

Progettazione ed esecuzione

Locazione

Realizzazione, con qualsiasi mezzo

Leasing

di lavoro, conforme alle prescrizioni dell'amministrazioni aggiudicatrici

Acquisto a riscatto

Una combinazione di

queste forme

Sito o luogo principale di esecuzione: dei lavori, di consegna delle forniture o prestazione dei servizi:

ROMA (IT)

II.1.3) Informazioni sugli appalti pubblici, l'accordo quadro o il sistema dinamico di acquisizione (SDA)

L'avviso riguarda un appalto pubblico

L'avviso riguarda la conclusione di un accordo quadro

L'avviso comporta l'istituzione di un sistema dinamico di acquisizione (DPS)

II.1.4) Informazioni relative all'accordo quadro (..omissis)

II.1.5) Breve descrizione dell'appalto o degli acquisti :

Il Ministero della Difesa – Direzione Generale dei Lavori e del Demanio – in esecuzione del disposto dell'art. 307 del D. Lgs. 66 del 2010, nonché in attuazione della Deliberazione a contrattare n. FI/1/2011 del 13 dicembre 2011, dà avvio ad una procedura ristretta ai sensi dell'art. 3, comma 38, e dell'art. 55 del D. Lgs. 163 del 2006 con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi degli artt. 81 e 83 del D.Lgs. 163 del 2006, per l'individuazione di una o più SGR alla quale affidare la gestione dei fondi immobiliari chiusi di diritto italiano, riservati ad investitori qualificati come definiti dall'art. 1, comma 1, lettera h) del D.M. 228 del 1999, da costituire ai sensi e per le finalità dell'art. 314 comma 4 del D. Lgs. 66 del 2010 (di seguito per brevità "Fondi").

I Fondi saranno dotati con immobili (fabbricati e aree) attualmente appartenenti al Demanio pubblico o al patrimonio indisponibile dello Stato in uso governativo gratuito al Ministero della Difesa, come specificato nella Tabella "Allegato A" al disciplinare di gara e previa formale individuazione come previsto dall'art. 314, comma 2, del citato D. Lgs. 66 del 2010, con lo scopo di pervenire ad una loro profittevole alienazione previa opportuna attività di sviluppo e valorizzazione, secondo gli indirizzi che saranno indicati nella Lettera d'Invito.

L'intervento prioritario riguarderà gli immobili dell'area di Roma, di cui al Protocollo d'Intesa del 4 giugno 2010 (Allegato B al disciplinare di gara) e successive modifiche vigenti all'atto dell'emissione della Lettera d'Invito, con riferimento ai valori espressi nella richiamata Tabella "Allegato A" e con la preventiva specificazione che alcuni compendi immobiliari risultano, al momento, parzialmente o totalmente occupati da funzioni militari. In sede di Lettera d'Invito, sulla scorta di specifici studi di fattibilità ad essa allegati, potrà essere richiesta ai soggetti invitati la valutazione del diretto intervento di costruzione/ristrutturazione delle infrastrutture che dovrebbero accogliere le funzioni da riallocare.

II.1.6.) CPV (Vocabolario comune per gli appalti)

	Vocabolario principale	Vocabolario complementare
Oggetto principale	66 000 000	66 122 000

II.1.7) L'appalto è disciplinato dall'accordo sugli appalti pubblici (AAP): **si** **no**

II.1.8) Divisione in lotti : Questo appalto è suddiviso in lotti: **si** **no**

Le offerte vanno presentate per : un solo lotto uno o più lotti tutti i lotti

II.1.9) Ammissibilità di varianti

si no

II.2) Quantitativo o entità dell'appalto

II.2.1) Quantitativo o entità totale:

Importo complessivo di gara € 65.200.000,00 esclusa IVA

II.2.2) Opzioni :

si no

II.2.3) Informazioni sui rinnovi

si no

II.3) Durata dell'appalto o termine di esecuzione

Durata in mesi: 180

SEZIONE III: INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO, FINANZIARIO E TECNICO

III.1) Condizioni relative all'appalto

III.1.1) Cauzioni e garanzie richieste :

Saranno richieste cauzioni nelle misure e nelle forme previste dagli art. 75 e 113 del D.Lgs. 12/4/2006 n. 163 nonché della Determinazione n 7/2007 de 11/9/2007 dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, per le Società in possesso di certificazione di qualità.

III.1.2) Principali modalità di finanziamento e di pagamento e/o riferimenti alle disposizioni applicabili in materia

L'importo presunto per la prestazione quindicennale da affidare per il primo cluster/lotto è pari a € 24.700.000 (ventiquattromilininisettescentomilaeuro), a valersi sui proventi dell'operazione tecnico/ finanziaria.

III.1.3) Forma giuridica che dovrà assumere il raggruppamento di imprenditori, di fornitori o di prestatori di servizi aggiudicatario dell'appalto

Date le caratteristiche dell'operazione, i concorrenti potranno partecipare alla gara soltanto in forma singola. La valutazione di esclusione di RTI/ATI è fondata sulla difficoltà, data la complessità del servizio, di individuare sin d'ora prestazioni principali e secondarie ai sensi dell'art. 37 del Codice dei contratti.

III.1.4) Altre condizioni particolari

La realizzazione dell'appalto è soggetta a condizioni particolari **si** **no**

Gli immobili saranno trasferiti a ciascun Fondo mediante apporto all'atto della sua costituzione, fermo restando che gli immobili conferiti che sono ancora in uso al Ministero della difesa potranno continuare a essere da esso utilizzati a titolo gratuito fino alla riallocazione delle funzioni, da realizzare sulla base del crono-programma che sarà contenuto nella specifica Lettera d'Invito e quindi formalizzato con il decreto di conferimento degli immobili al fondo.

III.2) Condizioni di partecipazione

III.2.1) Situazione personale degli operatori inclusi i requisiti relativi all'iscrizione nell'albo professionale o nel registro commerciale

Informazioni e formalità necessarie per valutare la conformità ai requisiti:

Possono partecipare le SGR di cui all'art. 1 co. 1 lett. o) del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) e successive modificazioni già autorizzate alla data di invio della Lettera d'Invito ed iscritte all'Albo delle Società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia di cui all'art. 35 del medesimo D. Lgs., nei cui confronti non ricorrano le cause di esclusione di cui all'art. 38 del D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni, nè sia intervenuta la sostituzione per colpa in analoghi programmi di investimento.

E' inoltre necessario che i soggetti aventi funzioni di amministrazione, direzione e controllo non siano stati destinatari di:

- 1) sanzioni ex art. 195 del TUF nei 3 anni antecedenti la pubblicazione del bando per un importo di Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecento/00);
- 2) provvedimenti di cui agli artt. 51, 52, 53, 56 e 57 del TUF.

III.2.2) Capacità economica e finanziaria (<i>compresi tutti gli eventuali lotti e opzioni</i>)	
<p>Informazioni e formalità necessarie per valutare la conformità ai requisiti:</p> <p>Il possesso di detti requisiti potrà essere oggetto di dichiarazioni ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.</p>	<p>Livelli minimi di capacità eventualmente richiesti</p> <p>Avere promosso l'istituzione e avere in gestione alla data di pubblicazione del bando fondi comuni d'investimento immobiliare di diritto italiano con un patrimonio complessivo gestito o, almeno, sottoscritto, per almeno 1 miliardo di euro (come da ultimo rendiconto annuale e/o semestrale approvato, in corso di validità).</p>
III.2.3) Capacità tecnica	
<p>Informazioni e formalità necessarie per valutare la conformità ai requisiti:</p> <p>come punto III.2.2</p>	<p><i>Livelli minimi di capacità eventualmente richiesti</i></p> <p>Iscrizione all'Albo delle SGR presso la Banca d'Italia</p>
III.2.4) Informazioni concernenti gli appalti riservati ... omissis	

III.3) Condizioni relative agli appalti di servizi

III.3.1) Informazioni relative ad una particolare professione
La prestazione del servizio è riservata ad una particolare professione <input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no

III.3.2) Personale responsabile dell'esecuzione del servizio
Le persone giuridiche devono indicare il nome e le qualifiche professionali del personale incaricato della prestazione del servizio <input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no

SEZIONE IV: PROCEDURA

IV.1) Tipo di procedura

IV.1.1) Tipo di procedura		
<input type="checkbox"/> Aperta	<input checked="" type="checkbox"/> Ristretta	<input type="checkbox"/> Ristretta accelerata
<input type="checkbox"/> Negoziata	<input type="checkbox"/> Negoziata accelerata	<input type="checkbox"/> Dialogo competitivo

IV.1.2) Limiti al numero di operatori che saranno invitati a presentare un'offerta

Numero minimo previsto 1

IV.2) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**IV.2.1) Criteri di Aggiudicazione** (*contrassegnare le caselle pertinenti*)

- Prezzo più basso Oppure Offerta economicamente più vantaggiosa in base ai
 criteri indicati di seguito
 criteri enunciati nel capitolato d'oneri, nell'invito a presentare offerte o a negoziare oppure
nel documento descrittivo

IV.2.2) Informazioni sull'asta elettronicaRicorso ad un'asta elettronica si no**IV.3) Informazioni di carattere amministrativo****IV.3.1) Numero di riferimento attribuito al dossier dall'amministrazione aggiudicatrice**
CE 259811**IV.3.2) Pubblicazioni precedenti relative allo stesso appalto** si no**IV.3.3) ... omissis****IV.3.4) Termine per la ricezione delle domande di partecipazione**Data: **28 / 02 / 2012** (gg/mm/aaaa) Ora: **16.30****IV.3.5) Data di spedizione ai candidati prescelti degli inviti a presentare offerte o a partecipare**Data: **30 / 05 / 2012** (gg/mm/aaaa)**IV.3.6) Lingue utilizzabili per la presentazione delle offerte/domande di partecipazione:**

- Qualsiasi lingua ufficiale dell'UE
 Lingua o lingue ufficiali dell'UE: IT
 Altro

IV.3.7) Periodo minimo durante il quale l'offerente è vincolato dalla propria offertaFino al : / / (gg/mm/aaaa)Oppure periodo in mesi : o giorni **240** (dal termine ultimo per il ricevimento delle offerte)**IV.3.8) Modalità di apertura delle offerte ... omissis****SEZIONE VI: ALTRE INFORMAZIONI****VI.1) Informazioni sulla periodicità**

Si tratta di un appalto periodico

 si **no****VI.2) Informazioni sui fondi dell'Unione europea**L'appalto è connesso ad un progetto e/o programma finanziato da fondi dell'U.E. **si** **no****VI.3) Informazioni complementari**

Deliberazione a contrattare FI/1/2011 del 13/12/2011

Le Lettere di Invito per *clusters*/lotti successivi al primo saranno emesse nel corso degli anni 2012 e 2013. L'Amministrazione della difesa si riserva di consolidare i contenuti di ciascun *cluster*/lotto fino all'atto dell'emissione della specifica Lettera di Invito, salvo avvalersi della possibilità offerta dall'art. 57 del Codice dei contratti di affidare ulteriori *clusters*/lotti al contraente del singolo lotto contrattuale, ove altri beni immobili, scaturenti dal processo di razionalizzazione degli Enti militari, si rendessero disponibili per il completamento delle procedure di valorizzazione, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201. Il bando di gara sarà pubblicato sulla G.U.U.E, sulla G.U.R.I. V serie speciale e l'avviso sui quotidiani CORRIERE DELLA SERA, IL SOLE 24 ORE, LA REPUBBLICA, IL MESSAGGERO.

Il bando di gara e il disciplinare saranno pubblicati in forma integrale sui siti : www.difesa.it e www.serviziocontrattipubblici.it

Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento: Dir. Dott. Luigi Spampinato

VI.4) PROCEDURE DI RICORSO**VI.4.1) Organismo responsabile delle procedure di ricorso**

Denominazione ufficiale: TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE LAZIO

Indirizzo postale : VIA FLAMINIA 169

Città ROMA

Codice postale: 00196

Paese: IT

VI.4.2) Presentazione di ricorso		
Informazioni precise sui termini di presentazione di ricorso: ricorso al TAR nei termini dell'articolo 120, comma 5 Decreto Lgs. 2/07/2010 n.104 (trenta giorni dalla pubblicazione del bando o dalla comunicazione dell'atto, ovvero in ogni altro caso dalla conoscenza del medesimo).		
VI.4.3) Servizio presso il quale sono disponibili informazioni sulla presentazione di ricorso:		
Denominazione ufficiale: Ministero della Difesa – Direzione Generale dei Lavori e del Demanio – Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.)		
Indirizzo postale : Piazza della Marina 4		
Città: Roma	Codice postale: 00196	Paese: IT
Posta elettronica (e-mail)	Telefono 06.36806173	
Indirizzo Internet (URL) : www.difesa.it	fax 06.36805238	
VI.5) DATA DI SPEDIZIONE DEL PRESENTE AVVISO: Data:15 / 12 / 2011 (gg/mm/aaaa)		

Allegato A
Altri indirizzi e punti di contatto

A.III) Indirizzi e punti di contatto ai quali inviare le domande di partecipazione

Denominazione ufficiale: Ministero della Difesa – Direzione Generale dei Lavori e del Demanio - 3° Reparto - 7^ Divisione -		
Indirizzo postale : Piazza della Marina 4		
Città: Roma	Codice postale: 00196	Paese: IT
Punti di contatto:	Telefono 06.36805238	
Posta elettronica (e-mail)	Telefax 06.36805238	
Indirizzo Internet (URL) : www.difesa.it		

Allegato B
Informazioni sui lotti

Denominazione conferita all'appalto dall'amministrazione aggiudicatrice:

Lotto n.: 1 Denominazione: CE 259811

<p>1) Breve descrizione:</p> <p>Selezione di una o più SGR per la valorizzazione del patrimonio immobiliare in uso all'A.D., mediante costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare ai sensi dell'art. 314, comma 4, del D. Lgs. 66 del 2010</p>
--

2) CPV (Vocabolario comune per gli appalti)		
	Vocabolario principale	Vocabolario complementare
Oggetto principale	66 000 000	66 122 000

<p>3) Quantitativo o entità</p> <p>Importo stimato € 24.700.000,00 esclusa IVA</p>
--

IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE CONTRATTI

Dir. Dott. Luigi Spampinato