



**AFFIDAMENTO DELL'INCARICO PROFESSIONALE PER LA
REDAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA
FONDAZIONE VARRONE - CASSA DI RISPARMIO DI RIETI, SITI IN RIETI
E CITTADUCALE, PROPEDEUTICA AL RILASCIO DEL PARERE DI
CONGRUITÀ ALL'AGENZIA DEL DEMANIO**

CAPITOLATO

Febbraio 2024



INDICE

1. CONDIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	3
2. AMMINISTRAZIONE	3
3. OGGETTO DEL SERVIZIO	3
4. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO	4
5. IMPORTO DEL SERVIZIO	5
6. DURATA DEI SERVIZI	6
8. NORME FINALI - LEGGI E NORMATIVE DI RIFERIMENTO	6
9. OBBLIGO DI RISERVATEZZA E TUTELA DEI DATI	7
10. ESECUTIVITÀ DEL CAPITOLATO	7



1. CONDIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

Il presente Capitolato stabilisce norme, prescrizioni ed oneri generali nonché le clausole particolari dirette a regolare il rapporto gestionale e contrattuale tra l'Amministrazione e il soggetto esecutore in relazione alle caratteristiche del servizio richiesto.

Ai fini del presente capitolato d'oneri, del disciplinare di gara e del relativo bando si intende:

Codice:	il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii.; il D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per la parte vigente.
Regolamento:	il D.P.R. n. 207/2010 e successive modifiche ed integrazioni per le sole parti rimaste in vigore in via transitoria ai sensi degli articoli 216 e 217 del Codice.
Amministrazione:	Università degli Studi di Roma "La Sapienza" - Piazzale Aldo Moro 5, 00185 Roma T (+39) 06 49911 C.F. 80209930587 P.I. 02133771002
Capitolato:	il presente documento
AGE:	Area Gestione Edilizia dell'Amministrazione
R.U.P.:	Responsabile Unico del Procedimento
Progettista:	Professionista per Progettazione in fase Preliminare, Definitiva ed Esecutiva al fine di individuare nel dettaglio interventi da eseguire e progettazione.
Professionista:	Tecnico incaricato del servizio

2. AMMINISTRAZIONE

Università degli Studi di Roma "La Sapienza", P.le Aldo Moro 5 - 00185 Roma – C.F. 80209930587 P.I. 02133771002 - tel. 06/49911

3. OGGETTO DEL SERVIZIO

Il servizio ha per oggetto la redazione della stima degli immobili di proprietà della Fondazione Varrone - Cassa di risparmio di Rieti, siti in Rieti e Cittaducale, propedeutica al rilascio del parere di congruità all'Agenzia del Demanio, di seguito riportati:



- Comune di Rieti – immobile in Largo San Giorgio n. 8;
- Comune di Rieti – immobile in Via San Giorgio n.2-4/Via del Condotto;
- Comune di Cittaducale (Ri) – porzione di immobile in Via Salaria per L'Aquila snc (c.d. capannone ex Bosi)

4. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio professionale riguarda la stima di immobili per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili stessi meglio descritti nel seguito.

La redazione della stima di cui sopra è stata richiesta dalla Direttrice dell'Area Patrimonio e Sostenibilità con nota Prot. n.117458 del 22/11/2023 e si rende necessaria a seguito all'esito della valutazione delle manifestazioni di interesse all'indagine esplorativa del mercato finalizzata alla ricerca di immobili in locazione, da destinare ad aule/studi/uffici e laboratori didattici e di ricerca in Rieti e alla pubblicazione della relativa graduatoria, con DDA n. 4516/2023 prot. n. 117221 del 22/11/2023.

Pertanto stante l'opportunità di verifica della congruità del canone richiesto dalla proprietà degli immobili individuati, da parte dell'Agenzia del Demanio, il servizio prevede la redazione di una perizia del bene redatta sulla base del modello estimale allegato al presente capitolato, reso disponibile dall'Agenzia stessa, ovvero utilizzando l'applicativo Estimare, reperibile all'indirizzo <https://www.agenziademanio.it/it/servizi-online/enti-terr-altre-pa/>. Tale perizia dovrà essere trasmessa, unitamente alla richiesta della verifica di congruità, alla stessa Agenzia.

Sono parte integranti del presente Capitolato i documenti riguardanti le manifestazioni d'interesse, trasmessi mezzo mail al professionista riguardanti gli immobili descritti.

Relativamente all'incarico di cui al presente Capitolato, il Professionista è obbligato alla rigorosa osservanza delle norme di cui al Decreto Legislativo. n. 36 del 2023, nonché del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del D. Lgs.50/2016, per la parte vigente, del D. Lgs. 81/2008.

Il Professionista, altresì, è tenuto al rispetto del Codice Etico e di Comportamento di Sapienza Università di Roma, scaricabile sul sito di Ateneo



<https://www.uniroma1.it/it/documento/codice-etico-e-di-comportamento> che è parte integrante del presente Capitolato.

La redazione della perizia sarà prioritariamente utilizzando l'applicativo Estimare (<https://estimare-landing.firebaseio.com/>) nel quale il tecnico estimatore, una volta terminata la stima dovrà scaricare l'elaborato estimale, firmarlo digitalmente e riallegarlo. Per inviare la stima all'Amministrazione che lo ha incaricato il tecnico deve andare sul tasto "condividi". La condivisione crea una versione della stima non modificabile generando un link, che il tecnico potrà copiare ed inviare all'Amministrazione.

Successivamente l'Amministrazione potrà autonomamente interagire, per mezzo della piattaforma, con l'Agenzia del Demanio ma il professionista incaricato dovrà garantire ogni tipo di supporto, integrazione, etc per il buon fine del procedimento.

In particolare, le prestazioni inerenti all'incarico consistono in:

- Analisi della documentazione tecnica e amministrativa di cui alla manifestazione di interesse;
- Sopralluoghi, rilievi etc in loco
- Colloqui, riunioni, estrazione documenti presso pubblici uffici, etc
- Redazione dell'elaborato per mezzo della piattaforma "estimare"
- Caricamento, firma, condivisione etc della perizia secondo le modalità contenute nel manuale reperibile sul sito internet <https://estimare-landing.firebaseio.com/> ;
- Caricamento e condivisione della perizia sulla piattaforma estimare

5. IMPORTO DEL SERVIZIO

L'importo del servizio sarà determinato a seguito dell'offerta presentata dal Professionista, previa verifica di congruità della stessa.

L'offerta deve essere elaborata considerando che l'importo del servizio è stato stimato in circa € 3 467,75 comprensivo di spese (circa 25%) esclusa cassa e IVA.

Il Professionista può presentare un ribasso percentuale unico offerto sull'importo di **euro 3 467,75 (euro tremilaquattrocentosessantasette/75)**.



Tale importo deve ritenersi remunerativo di tutte le prestazioni previste dalla normativa vigente e dal presente Capitolato.

Il corrispettivo risulta così riepilogato:

A	Compenso al netto di oneri e spese	€	2 775,03 €
B	Spese	€	692,72 €
C	TOTALE A+B	€	3 467,75 €
D	Inarcassa (4% di C)	€	138,71 €
E	TOTALE C+D	€	3 606,46 €
F	IVA 22% di E	€	793,42 €
G	TOTALE	€	4 399,88 €

L'Amministrazione, nel caso ritenga non congrua l'offerta, si riserva di non affidare il servizio in oggetto.

6. DURATA DEI SERVIZI

L'incarico oggetto del presente Capitolato decorrerà dalla data della firma dell'ordine inviato dal RUP e sottoscritto dall'affidatario del servizio. Il tempo previsto per la conclusione dell'attività è prevista in 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi.

7. PAGAMENTI PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Il pagamento relativo all'incarico in oggetto verrà liquidato in un'unica soluzione al termine della verifica di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

8. NORME FINALI - LEGGI E NORMATIVE DI RIFERIMENTO

L'articolato normativo di riferimento di cui al presente Capitolato è il seguente:

- Il Codice dei contratti (d.lgs 36/2023);
- D.lgs. 18 Aprile 2016, n. 50 per gli articoli non abrogati;
- D.P.R. 5 Ottobre 2010 n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, limitatamente alle parti ancora vigenti;
- D.Lgs. n.81 del 2008e ss.mm.ii.;



- Legge n°1086 del 5/11/1971, per le parti ancora in vigore;
- DM del 17/01/2018 – aggiornamento Norme Tecniche per le Costruzioni;
- Circolare n°7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019;
- Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente Capitolato, si fa rinvio alla normativa vigente in materia.

9. OBBLIGO DI RISERVATEZZA E TUTELA DEI DATI

Il Professionista dovrà mantenere riservata e non dovrà divulgare a terzi, ovvero impiegare in modo diverso da quello occorrente per realizzare l'oggetto dell'incarico, qualsiasi informazione relativa alla stima redatta o che non fosse resa nota direttamente o indirettamente dall'Amministrazione.

Quanto sopra, salvo la preventiva approvazione alla divulgazione da parte dell'Amministrazione, avrà validità fino a quando tali informazioni non siano di dominio pubblico.

Il Professionista potrà citare nelle proprie referenze e nel proprio curriculum il servizio svolto per l'Amministrazione, purché tale citazione non violi l'obbligo di riservatezza del presente articolo.

Relativamente ai dati personali di cui entrerà in possesso, il Professionista ne è responsabile ai sensi di quanto previsto dal GDPR 2016/679 e dal D.lgs. 196/2003 e successivi regolamenti e provvedimenti in materia di riservatezza.

10. ESECUTIVITÀ DEL CAPITOLATO

Il presente Capitolato diverrà esecutivo all'atto della sottoscrizione del contratto.

Roma 22/02/2024

Il RUP
Arch. Fabio Rocca