



## CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

Avviso pubblico di procedura comparativa  
ai sensi dell'art. 35 del Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi  
per il conferimento di un incarico esterno per la redazione di un giudizio di rating immobiliare  
con perizia di stima

### **Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbana e Territoriale**

In attuazione della Delibera di indirizzo G.C. n. 133 del 29.4.2021 e della propria Determinazione Dirigenziale n. 608 del 07.05.2021 che ha approvato il testo del presente avviso

### **RENDE NOTO**

che l'Amministrazione comunale, verificata l'assenza di idonea figura professionale all'interno del proprio organico, intende avvalersi della collaborazione di un esperto di elevata professionalità per la redazione di un giudizio di rating immobiliare dell'immobile definito Maddalena Nuova di Via Cavour, inserito al n. 15 del Piano Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per le annualità 2021-2022-2023 (approvato con Delibera C.C. n. 72 del 21.12.2020) al fine di individuare la destinazione d'uso più compatibile con l'attuale mercato immobiliare e sviluppare un'adeguata valutazione economica attestante il possibile valore a base d'asta per l'alienazione.

L'immobile principale è sito in via Cavour 65, edificato nella seconda metà dell'Ottocento, già destinato a caserma in condizioni di elevato degrado e consiste in un grande fabbricato sviluppato planimetricamente su pianta rettangolare con quattro piani fuori terra (compreso il sottotetto) e un piano seminterrato.

Si estende su una superficie coperta complessiva pari a mq 1.305,00 e una superficie lorda complessiva pari a mq. 5.422,00.

E' annesso un fabbricato ad un unico piano fuori terra con accesso da viale Piave 7 con una superficie coperta complessiva pari a mq 745,00 e una superficie lorda complessiva pari a mq 745,00 originariamente destinato a locali di servizio e scuderie durante il periodo d'uso militare.

Dovrà essere valutato anche l'eventuale asservimento dell'area a giardino/parcheggio posta tra i due fabbricati.

Il tutto meglio descritto nelle fotografie all.A).

Data l'importanza storico-artistica del complesso, in data 06/09/2013, prima del trasferimento della proprietà dallo Stato al Comune, è dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

Il percorso di rating immobiliare richiesto da questo Comune consiste nell'attenta disamina del mercato immobiliare casalese con particolare riferimento a tutte le destinazioni d'uso potenzialmente inseribili (architettonicamente e strutturalmente) all'interno del compendio.

La disamina di rating immobiliare, da svilupparsi preliminarmente all'individuazione delle possibili destinazioni d'uso (o comunque in stretta correlazione con le medesime) dovrà contribuire ad individuare tutte le possibili criticità operative connesse con ogni singola possibile destinazione d'uso. Accanto all'analisi del mercato immobiliare casalese si richiedono serie riflessioni in merito all'opportunità di sviluppare un percorso di recupero urbanistico che possa trovare corretta rispondenza nell'attuale condizione congiunturale.

Si chiede di determinare tra le possibili trasformazione d'uso, quella più idonea alla miglior alienazione del bene in tempi ragionevolmente brevi; in conseguenza, l'incaricato dovrà sviluppare anche adeguata valutazione economica attestante il possibile valore a base d'asta per l'alienazione.

#### **1. REQUISITI RICHIESTI**

Possono presentare la propria candidatura i liberi professionisti e le società specificamente qualificati per svolgere le attività di valutazione immobiliare in possesso dei seguenti requisiti:

a) essere iscritti all'albo professionale dei geometri, architetti, o ingegneri o in caso di società alla CCIAA per servizi di stima dei patrimoni immobiliari e consulenza in materia di valorizzazione e

gestione dei medesimi. Non sono ammesse associazioni temporanee di professionisti e in caso di professionisti facenti parte di studi associati farà fede il solo curriculum personale del singolo socio partecipante alla selezione.

b) essere iscritti nell'elenco nazionale dei valutatori immobiliari e/o avere una certificazione secondo la norma UNI 11558/2014 "Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza";

c) essere iscritti all'Albo periti CTU per perizie immobiliari

d) aver maturato esperienza pluriennale in perizie, rating immobiliare e valorizzazione dei patrimoni immobiliari;

e) aver redatto stime per beni immobili di proprietà di enti pubblici di considerevole entità;

f) altro: pubblicazione di articoli e studi in materia, docenze e seminari

g) non aver subito condanne per reati che impediscono l'accesso al rapporto di pubblico impiego, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;

I predetti requisiti dovranno essere dichiarati nella domanda mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, utilizzando l'apposito allegato B1) o B2) e dimostrati nel curriculum datato e firmato da presentare unitamente all'istanza.

I requisiti prescritti devono essere posseduti, a pena d'esclusione, alla data di scadenza del termine stabilito dal presente avviso e devono permanere al momento della assegnazione e svolgimento dell'incarico.

La mancanza o la perdita dei requisiti accertata dall'ufficio, comporterà l'esclusione dalla procedura comparativa o la risoluzione dall'incarico, trovando applicazione l'art.2231 del codice civile.

## 2. TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, entro il termine perentorio

**del 31.05.2021**

apposita domanda in carta libera, redatta in lingua italiana, utilizzando esclusivamente il modello allegato B1) o B2) al presente avviso e il curriculum datato e firmato nel quale si descrivano tutti i titoli, certificazioni ed esperienze rilevanti ai fini della valutazione.

La domanda dovrà essere presentata, inderogabilmente entro il suddetto termine tramite posta elettronica certificata esclusivamente all'indirizzo protocollo@pec.comune.casale-monferrato.al.it indicando nell'oggetto "procedura comparativa per affidamento incarico ex Caserma Mameli".

L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità in caso di eventuali disguidi o derivanti dall'utilizzo di un errato indirizzo di posta elettronica o comunque non imputabili all'Amministrazione stessa.

Alla domanda di partecipazione, qualora sottoscritta con firma olografa scansata, dovrà essere allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Le dichiarazioni relative ai requisiti devono essere rese ai sensi dell'art. 46 e seguenti del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, sotto la propria personale responsabilità, nella consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art.76 del medesimo D.P.R. nelle ipotesi di false dichiarazioni e di presentazione di atti falsi o contenenti dati non rispondenti a verità.

La mancata allegazione del curriculum e/o del documento di identità in caso di firma non digitale e/o l'assenza di sottoscrizione dei documenti potranno essere oggetto di richiesta di integrazione.

La domanda e il curriculum incompleti di tutti i requisiti richiesti non potranno essere utilizzati per attribuire il punteggio e determineranno l'esclusione.

## 3. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI TITOLI

I titoli, requisiti, esperienze dei candidati al conferimento dell'incarico, come indicati nella domanda di partecipazione ed elencati nel curriculum, verranno valutati dal sottoscritto dirigente attraverso l'attribuzione dei punteggi di seguito specificati

- Certificazione norma UNI 11558:2014/ iscrizione elenco nazionale dei valutatori immobiliari: 20 punti

- Iscrizione Albo CTU e periti con specializzazione "stime immobiliari": 5 punti

- Altre certificazioni o titoli in aggiunta ai precedenti : 10 punti

- N° anni di iscrizione all'albo/ordine di appartenenza:

meno di 10 anni : 0 punti

tra 10 e 20 anni : 3 punti

oltre 20 : 5 punti

• N° stime effettuate su immobili pubblici

meno di 10 : 0 punti

tra 10 e 30 : 5 punti

oltre 30 : 10 punti

• Valore totale degli immobili pubblici stimati

sino a 5.000.000,00 €: 0 punti

da 5.000.000,01 a 50.000.000,00: 5 punti

oltre 50.000.000,01: 10 punti

• Valore più alto dell'immobile pubblico stimato

sino a 5.000.000,00 €: 0 punti

da 5.000.000,01 a 10.000.000,00: 5 punti

oltre 10.000.000,01: 10 punti

• Esperienza nel rating immobiliare secondo le linee guida degli Standard Europei di Valutazione del 2003

meno di 5 anni: 0

da 5 a 10 anni: 3

oltre 10 anni: 5

• Pubblicazioni metodologiche/articoli/docenze in materia di stima immobiliare

nessuna : 0 punti

da 1 a 10 : 5 punti

oltre 10: 10 punti

L'incarico verrà conferito al candidato che riporterà il miglior punteggio nella graduatoria finale. Nel caso in cui il soggetto prescelto rinunci all'incarico, si provvederà ad incaricare il candidato in posizione immediatamente successiva in graduatoria.

Si potrà procedere all'affidamento anche in caso di unica domanda purché il candidato abbia raggiunto un punteggio minimo di 50 punti.

#### 4. ESITI DELLA COMPARAZIONE

Il candidato sarà informato dell'esito della comparazione mediante posta certificata all'indirizzo indicato nella domanda

#### 5. TIPOLOGIA DEL RAPPORTO

L'incarico conferito sarà regolato con contratto di prestazione d'opera intellettuale ai sensi degli artt. 2222, 2229, 2230 e seguenti del Codice Civile.

Il giudizio di rating e la perizia saranno di esclusiva proprietà del Comune e non potranno essere forniti a terzi, salvo che su espressa autorizzazione dell'Ente stesso.

Il professionista potrà disporre delle informazioni relative all'incarico da svolgere, obbligandosi a mantenere riservati i dati e le informazioni di cui entrerà in possesso svolgendo l'attività in questione, a non divulgarli e a non farne oggetto di sfruttamento.

Il professionista opererà con la diligenza richiesta dalla natura dell'incarico, facendo uso della propria professionalità, che non subirà condizionamenti o limitazioni da parte del Committente, nel rispetto delle normative applicabili in materia.

Il conferimento dell'incarico non costituisce in nessun modo vincolo di subordinazione né inserimento nella struttura organizzativa del Comune di Casale Monferrato, trattandosi di ricorso a professionista esterno, operante in regime di totale ed assoluta autonomia circa i tempi e le modalità di esecuzione della prestazione richiesta.

#### 6. COMPENSO DELL'INCARICO

L'onorario complessivo per lo svolgimento dell'incarico è pari a € 4.500,00 comprensivo di rimborso di tutte le spese, esclusi oneri previdenziali e IVA e sarà corrisposto al termine dell'incarico, alla consegna della relazione completa di rating e perizia, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura elettronica.

Il compenso rimarrà fisso ed invariabile per tutta la durata dell'incarico, salvo prestazioni aggiuntive espressamente autorizzate dall'Ente.

Il Comune metterà a disposizione del valutatore la documentazione urbanistica, catastale, amministrativa ecc.

## 7. DURATA E LUOGO DI ESECUZIONE DELL'INCARICO

L'incarico dovrà essere espletato in massimo 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione del disciplinare e dovrà essere svolto in luogo diverso dalla sede del Comune ad eccezione dei sopralluoghi e raccolta documentazione necessari all'espletamento dello stesso.

## 8. MODIFICA, PROROGA E REVOCA DELL'AVVISO

L'amministrazione comunale si riserva il diritto di modificare, prorogare o eventualmente revocare il presente Avviso a suo insindacabile giudizio.

## 9. TRATTAMENTO DATI PERSONALI E STRUTTURA DI RIFERIMENTO

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge il trattamento dei dati personali forniti per aderire al presente avviso sarà finalizzato all'espletamento della procedura di comparazione presso il Settore Pianificazione Urbana e Territoriale con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire tali finalità.

Il conferimento di tali dati è pertanto obbligatorio ai fini della valutazione della sussistenza dei requisiti di ammissione, pena l'esclusione dalla procedura medesima.

Si fa presente che il curriculum del candidato risultante assegnatario dell'incarico sarà allegato alla determina di incarico e pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Casale Monferrato.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.8 della Legge 7/8/1990 n. 241, e successive modificazioni ed integrazioni, si informa che il Responsabile del procedimento relativo al presente avviso è la dott.ssa Maura Aceto.

Per ogni altro chiarimento od ulteriore informazione sulla consistenza del bene da valutare e richieste di sopralluogo, propedeutiche alla partecipazione alla procedura, gli interessati sono invitati a scrivere all'indirizzo di posta elettronica [ust@comune.casale-monferrato.al.it](mailto:ust@comune.casale-monferrato.al.it) entro i due giorni lavorativi precedenti la data di scadenza per la presentazione delle domande

Allegati

A. Fotografie dell'immobile

B1-B2. Modulo domanda di partecipazione

Casale Monferrato 10.05.2021

IL DIRIGENTE

Ing. Roberto Martinotti

*Il presente documento è sottoscritto, omettendo la firma olografa, esclusivamente con firma Digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005 che attribuiscono pieno valore probatorio*



cortile interno fronte sud



Fronte Via Cavour



Fronte Via Cavour



CASERMA MAMELI NUOVA - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



Area parcheggio pubblico Fronte ovest



Basso Fabbricato ex Scuderie lato cortile interno



Area parcheggio pubblico Fronte ovest / sud e giardino



Basso Fabbricato ex Scuderie lato sud Via Leardi



Basso Fabbricato ex Scuderie lato sud Via Leardi

Spett.le COMNUE DI  
CASALE MONFERRATO  
Ufficio Servizi Territoriali

protocollo@pec.comune.casale-monferrato.al.it

**Domanda di partecipazione alla procedura comparativa per il conferimento di un incarico esterno per la redazione di un giudizio di rating immobiliare con perizia di stima**

(libero professionista)

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_

nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

con studio in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_

telefono \_\_\_\_\_ cellulare \_\_\_\_\_

e-mail certificata \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

in qualità di libero professionista associato dello studio (barrare se occorre)

**CHIEDE**

di partecipare alla procedura comparativa per il conferimento di un incarico esterno per la redazione di un giudizio di rating immobiliare con perizia di stima dell'immobile definito Maddalena Nuova di Via Cavour

A tal fine consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000

**DICHIARA**

che non ricorrono condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti al casellario giudiziale e di non avere procedimenti penali in corso.

di essere iscritto/a all'Albo/Ordine \_\_\_\_\_  
n. di iscrizione \_\_\_\_\_ anno \_\_\_\_\_

di possedere la certificazione norma UNI 11558:2014

di essere iscritto nell'elenco nazionale dei valutatori immobiliari

di possedere le seguenti ulteriori certificazioni attinenti all'incarico \_\_\_\_\_

di essere iscritto all'Albo CTU e Periti per perizie immobiliari presso il Tribunale di \_\_\_\_\_

di avere effettuato un numero di stime su immobili pubblici pari a : (barrare voce che interessa)

meno di 10       da 10 a 30       oltre 30

che il valore totale degli immobili pubblici stimati è : (barrare voce che interessa)

sino a € 5.000.000,00       da 5.000.000,01 a 50.000.000,00       oltre € 50.000.000,01

che il valore più alto dell'immobile pubblico stimato è:(barrare voce che interessa)

sino a € 5.000.000,00    da 5.000.000,01 a 10.000.000,00    oltre € 10.000.000,01

di operare nel campo del rating immobiliare secondo le linee guida degli Standard Europei di Valutazione del 2003

da meno di 5 anni    da 5 a 10 anni    da oltre 10 anni

di avere effettuato un numero di pubblicazioni metodologiche/articoli/docenze di stima immobiliare pari a (barrare voce che interessa)

nessuna    da 1 a 10    oltre 10

il tutto meglio dettagliato ed elencato nel curriculum allegato

di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del d.lgs. 196/03, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DICHIARANTE

Luogo e data: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

N.B. In caso di firma olografa scansita, alla dichiarazione deve essere allegata fotocopia non autenticata di un documento di identità del dichiarante in corso di validità.

Allegare curriculum datato e firmato

Spett.le COMNUE DI  
CASALE MONFERRATO  
Ufficio Servizi Territoriali

protocollo@pec.comune.casale-monferrato.al.it

**Domanda di partecipazione alla procedura comparativa per il conferimento di un incarico esterno per la redazione di un giudizio di rating immobiliare con perizia di stima**

(società)

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
legale rappresentante della società \_\_\_\_\_,  
con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
P. IVA \_\_\_\_\_  
telefono \_\_\_\_\_ cellulare \_\_\_\_\_  
e-mail certificata \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

di partecipare alla procedura comparativa per il conferimento di un incarico esterno per la redazione di un giudizio di rating immobiliare con perizia di stima dell'immobile definito Maddalena Nuova di Via Cavour

A tal fine consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 essendo a conoscenza di stati, qualità personali e fatti a carico dei soci e associati assumendone le relative responsabilità rilascia dichiarazione omnicomprensiva assumendone piena responsabilità

**DICHIARA**

che per il/la sottoscritto/a, la Società da me rappresentata, i soci ed associati nonché il professionista designato per l'incarico non ricorrono condanne penali e provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, decisioni civili e provvedimenti amministrativi iscritti al casellario giudiziale e non ci sono procedimenti penali in corso.

- che la Società da me rappresentata, è iscritta alla Camera di commercio industria e artigianato di \_\_\_\_\_ per servizi di stima dei patrimoni immobiliari e consulenza in materia di valorizzazione e gestione dei patrimoni immobiliari e
- che il prestatore d'opera che svolgerà l'attività richiesta è \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_
- iscritto all'Albo/Ordine \_\_\_\_\_ n. di iscrizione \_\_\_\_\_ anno \_\_\_\_\_
- in possesso della certificazione norma UNI 11558:2014
- iscritto nell'elenco nazionale dei valutatori immobiliari
- in possesso delle seguenti ulteriori certificazioni attinenti all'incarico \_\_\_\_\_
- iscritto all'Albo CTU e Periti per perizie immobiliari presso il Tribunale di \_\_\_\_\_

che la Società da me rappresentata

ha effettuato un numero di stime su immobili pubblici pari a (barrare voce che interessa):

meno di 10       da 10 a 30       oltre 30

ha stimato un valore totale di immobili pubblici :(barrare voce che interessa)

sino a € 5.000.000,00       da 5.000.000,01 a 50.000.000,00       oltre € 50.000.000,01

il più alto valore dell'immobile pubblico stimato è:(barrare voce che interessa)

sino a € 5.000.000,00       da 5.000.000,01 a 10.000.000,00       oltre € 10.000.000,01

opera nel campo del rating immobiliare secondo le linee guida degli Standard Europei di Valutazione del 2003 (barrare voce che interessa)

da meno di 5 anni       da 5 a 10 anni       da oltre 10 anni

ha svolto un numero di pubblicazioni metodologiche/articoli/docenze di stima immobiliare pari a : (barrare voce che interessa)

nessuna       da 1 a 10       oltre 10

il tutto meglio dettagliato ed elencato nel curriculum allegato

di essere informato/a, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del d.lgs. 196/03, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DICHIARANTE

Luogo e data: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

N.B. In caso di firma olografa scansita alla dichiarazione deve essere allegata fotocopia non autenticata di un documento di identità del dichiarante in corso di validità.

Allegare curriculum datato e firmato.