

CONTRATTO

PROCEDURA NEGOZIATA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI UN PIANO DI ASSISTENZA E GESTIONE ALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA’ DELLA SOCIETA’ CELESTINI S.R.L. DA EFFETTUARSI TRAMITE ASTE ONLINE- **CIG:9355591DEA**

TRA

La società Celestini S.r.l., in persona del Legale rappresentante Dott. Francesco Pacella nato il 17/11/1960 a Springs (Sud-Africa), con sede legale in Lecce, Via Umberto I n° 13, P.IVA n.04438670756 (di seguito anche “Celestini” o “stazione appaltante”);

E

La società Abilio Agency S.r.l., in persona della Rappresentante dell’impresa Sig.ra Patrizia Paoletti nata il 20/10/1970 a Matelica (MC), con sede legale a Faenza (RA), via Galileo Galilei n° 6, P.IVA n.02421720398 (di seguito anche “Abilio” o “affidatario”);

ambidue di seguito detti anche congiuntamente “Parti”

Premessa

- Che con avviso prot. n. 14 del 21/02/2022 è stata avviata una “Indagine di mercato, ai sensi dell’art. 36, comma 2, lett. b), del D.Lgs. n. 50/2016, per l’individuazione e selezione di operatori economici, interessati all’affidamento del servizio di un piano di assistenza e gestione alla vendita degli immobili di proprietà della Società Celestini S.r.l. da effettuarsi tramite aste online, per una durata di 18 mesi prorogabili, con aggiudicazione ai sensi dell’art. 95 del D.Lgs. n. 50/2016, con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa;
- Che con determinazione n. 1 del 03/01/2023, il responsabile del procedimento ha approvato le risultanze della procedura negoziata succitata aggiudicando definitivamente il servizio alla Società Abilio Agency S.r.l., unica partecipante, e che ha offerto la riduzione di 1 punto percentuale rispetto alla misura massima a base d’asta del 4% sull’importo di vendita del singolo immobile, pari al 25% in meno sull’importo complessivamente stimato in € 2.748.730,00 ed una riduzione del 20% del costo a carico della Celestini S.r.l., fissato in € 500,00 a base d’asta, per ogni esperimento di vendita per ogni lotto invenduto;
- Che con la partecipazione alla predetta procedura, l’affidatario ha manifestato espressamente la volontà di impegnarsi a fornire il servizio oggetto del presente contratto ed eseguire le prestazioni da esso derivanti alle condizioni, modalità, termini e prezzi

stabiliti nel presente atto, nella documentazione di gara tutta nonché nella propria offerta economica;

- L'affidatario ha prestato una cauzione definitiva, con le modalità e le forme previste dall'art. 103 del D.Lgs 50/2016, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali tutti, pari ad euro 12.194,90 mediante polizza fidejussoria n. 2023020064 stipulata con Illimity Bank S.p.A. in data 25.01.2023;

Tanto premesso,

le parti come sopra rappresentate e domiciliate, di pieno e comune accordo, con la presente scrittura privata,

CONVENGONO E STIPULANO

Quanto segue.

Art. 1 – OGGETTO DEL SERVIZIO

L'oggetto del contratto è il servizio di un piano di assistenza e gestione alla vendita degli immobili di proprietà della società Celestini s.r.l. da effettuarsi tramite aste online ed ha per oggetto le seguenti attività:

- a) predisposizione di un calendario degli esperimenti di vendita relativo ad ogni immobile da alienare a partire da un prezzo base d'asta pari al valore di stima di cui all'allegato sub A);
- b) individuazione ed attuazione delle azioni di comunicazione e marketing volte a perseguire il massimo ricavo di vendita;
- c) programmazione delle procedure ad evidenza pubblica, sia singole che cumulative;
- d) predisposizione degli avvisi ad evidenza pubblica e del disciplinare di gara;
- e) predisposizione di schede descrittive tecnico commerciali su siti web specializzati, arricchite da fotografie a 360 gradi e virtual tour atto a simulare da remoto la visita degli immobili;
- f) servizi accessori ed ausiliari finalizzati a favorire la vendita, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pubblicazione di annunci pubblicitari sui più noti portali di listing immobiliare (immobiliare.it, case.it, idealista.it, subito.it), accompagnamenti dei potenziali interessati presso gli immobili da alienare;
- g) attuazione e gestione di tutte le fasi delle procedure di vendita tramite asta online;
- h) custodia ed eventuale escussione dei depositi cauzionali connessi alle operazioni di vendita;
- i) predisposizione di un rapporto post esperimento di vendita da trasmettere a Celestini s.r.l. contenente l'analitica indicazione di tutte le attività svolte e delle relative aggiudicazioni;
- j) messa a disposizione, oltre che dei report di cui al precedente punto i), di tutte le informazioni richieste da Celestini s.r.l. relative all'andamento delle vendite.

Art. 2 IMPORTO COMPLESSIVO

Il prezzo per l'esecuzione del servizio è determinato sulla base dell'offerta della "Abilio" presentata in sede di gara e le cui risultanze sono le seguenti:

2.1 Percentuale di mediazione sulla vendita di ogni singolo immobile: 3% sull'importo di vendita del singolo immobile, per un valore stimato di € 82.461,90 Iva esclusa;

2.2 Compenso fisso determinato, in sede di gara, nella misura pari ad € 400,00 per ogni esperimento di vendita relativo ad ogni lotto rimasto invenduto all'esito dei 4 esperimenti di vendita e, trattandosi di n. 6 lotti per complessivamente di 24 esperimenti di vendita, il compenso fisso sarà complessivamente di € 9.600,00 Iva esclusa.

Art. 3 DURATA DEL SERVIZIO

L'erogazione del servizio di cui all'art. 1 dovrà essere effettuata per 18 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, eventualmente prorogabile, a insindacabile giudizio della "Celestini", fino ad ulteriori 18 mesi.

Art. 4 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

4.1 L'affidatario è obbligato ad eseguire le prestazioni oggetto dell'appalto alle condizioni offerte in fase di aggiudicazione della presente procedura negoziata e in ossequio alle disposizioni del presente contratto e di quanto stabilito al punto n. 9 (Gestione procedure di vendita) del capitolato d'appalto.

4.2 L'affidatario, preso atto della natura dell'appalto, si impegna ad eseguire le prestazioni a regola d'arte e nel rispetto di tutte le norme di legge e di tutte le disposizioni, anche amministrative, vigenti o entrate in vigore durante l'esecuzione del presente appalto, oltreché di tutte quelle contenute nel capitolato speciale e nei relativi documenti.

Art.5 OBBLIGHI DELLA CELESTINI S.R.L.

La Celestini s.r.l. si impegna a fornire un supporto al soggetto affidatario attraverso una serie di attività che possono sinteticamente e in via non esaustiva essere così riassunte:

- eventuale supporto con proprio personale all'organizzazione dei property tour;
- coordinamento atto a garantire i necessari collegamenti organizzativi per il corretto svolgimento del servizio.

Art. 6 OBBLIGHI DELL’AFFIDATARIO

6.1 L’Abilio agency S.r.l. è responsabile dei danni che, in relazione all’espletamento del servizio, possano derivare a Celestini s.r.l. o a terzi, persone o cose, anche a causa di incidenti, danneggiamenti o distruzioni ed è tenuto, a suo completo carico e senza la possibilità di richiedere alcun rimborso, a ripristinare i manufatti, le aree, le attrezzature, gli impianti eventualmente danneggiati nell’espletamento del servizio, fatte salve ipotesi evidenti di vandalismo riconosciute dalle parti.

6.2 I danni arrecati colposamente dall’affidatario sono contestati per iscritto ed è riconosciuto il diritto del contraddittorio, entro 10 giorni dalla contestazione. Qualora le giustificazioni non siano accolte e l’affidatario non abbia provveduto al ripristino nel termine previsto, vi provvede Celestini s.r.l., addebitando le spese all’affidatario ed irrogando altresì una penale pari al 20% dell’importo del danno.

6.3 L’affidatario solleva Celestini s.r.l. da ogni responsabilità per qualsiasi infortunio dovessero subire le persone impegnate nell’esecuzione del servizio anche all’interno degli immobili oggetto del presente contratto ed è sottoposto a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti risultanti dalle disposizioni legislative, regolamentari e contrattuali in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa e sanitaria.

6.4 L’affidatario si impegna, in ogni caso, ad informare in modo sollecito Celestini s.r.l. degli eventuali problemi di qualsiasi entità verificatisi.

Art. 7 RECESSO DEL CONTRATTO DA PARTE DELL’AFFIDATARIO

Il recesso dal contratto da parte dell’affidatario comporterà l’incameramento della cauzione definitiva fatti salvi, i danni e le spese.

Art. 8 DIVIETO DI SUBAPPALTO E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

8.1 È fatto divieto all’affidatario di subappaltare, anche parzialmente, le prestazioni oggetto del presente contratto.

8.2 È altresì vietata la cessione, anche parziale, del contratto, a pena nullità dello stesso.

Art. 9 RECESSO ANTICIPATO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

9.1 La “Celestini” può esercitare il recesso dal contratto in qualunque momento dell’esecuzione, avvalendosi della facoltà consentita dall’art. 1671 del Codice civile e per qualsiasi motivo, tenendo indenne l’affidatario delle spese sostenute per i servizi eseguiti. Al recesso si applica l’art. 109 del D.Lgs 50/2016.

9.2 La “Celestini”, fatto salvo il risarcimento degli ulteriori danni, può chiedere la risoluzione del contratto, ai sensi dell’art. 1453 e ss, del Codice civile nei seguenti casi di inadempimento:

- Dolo, grave negligenza, contravvenzione nell’esecuzione degli obblighi e delle condizioni contrattuali;
- Subappalto o cessione del contratto;
- Perdita dei requisiti richiesti per la prestazione del servizio;
- Ingiustificata sospensione/interruzione del servizio da parte dell’affidatario per motivi non dipendenti da causa di forza maggiore.

9.3 La risoluzione del contratto, nel caso se ne verificassero le condizioni, sarà notificata all’affidatario a mezzo pec.

9.4 In caso di risoluzione del contratto imputabile all’affidatario, La “Celestini” avrà diritto ad incamerare la cauzione definitiva a titolo di penale per l’inadempimento salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno ulteriore.

9.5 L’affidatario non avrà diritto a richiedere indennità o risarcimento in caso di risoluzione del contratto per inadempienza e sarà tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti alla “Celestini” per l’anticipata risoluzione del contratto.

9.6 Alla risoluzione si applica l’art. 108 del D.lgs. 50/2016

Art. 10 NOTIFICHE E COMUNICAZIONI

10.1 Le notifiche di decisioni o le comunicazioni della “Celestini” sono effettuati a mezzo pec all’indirizzo di posta elettronica certificata indicata nel contratto; alternativamente possono essere effettuate anche in modo diretto per consegna all’affidatario che deve rilasciare ricevuta debitamente datata e firmata.

10.2 La ricevuta di consegna della pec e la ricevuta rilasciata nelle comunicazioni effettuate in forma diretta fanno fede ad ogni effetto della avvenuta notifica ed alla data delle stesse viene fatto riferimento per la decorrenza dei termini.

Art. 11 RISERVATEZZA E SEGRETO PROFESSIONALE

11.1 Tutte le informazioni e i documenti ai quali ha accesso l'affidatario nello svolgimento delle attività richieste sono coperti dall'obbligo di riservatezza e dal segreto professionale.

Art. 12 MODALITA' DI FATTURAZIONE E PAGAMENTO

12.1 I compensi per l'espletamento delle prestazioni indicate al punto 1) sono così determinati:

- un "compenso fisso" determinato, a seguito di gara, nella misura totale, a conclusione dei 24 esperimenti, pari ad € 9.600,00 (oltre IVA); da corrispondersi in una unica soluzione entro sessanta giorni dalla scadenza del contratto;
- un "compenso variabile" posto esclusivamente a carico degli aggiudicatari degli immobili alienati, pari alla percentuale determinata in sede di gara e riportata al punto 2.1.

12.2 La fattura relativa al "compenso fisso" dovrà essere emessa entro sessanta giorni dalla scadenza del contratto e il relativo pagamento avverrà entro i termini di legge dalla data di ricezione della relativa fattura elettronica dal Sistema di Interscambio istituito dal Ministero dell'Economia e Finanze, previa verifica della regolarità contributiva da accertarsi tramite DURC in corso di validità.

12.3 La fattura relativa al "compenso variabile" verrà pagata dall'aggiudicatario dell'immobile alienato entro e non oltre 30 giorni dalla presentazione della fattura, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa.

Art. 13 TRACCIABILITA' E FLUSSI FINANZIARI

13.1 Ai fini del perfezionamento del contratto, l'affidatario, per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi dell'art. 3, comma 7, della legge n. 136 del 13-08-2010, dovrà comunicare alla "Celestini", gli estremi del/i conto/i dedicato/i ed i nominativi dei soggetti abilitati ad eseguire movimenti su detto/i conto/i.

13.2 L'affidatario si impegna, altresì, a comunicare alla "Celestini" ogni eventuale variazione relativa al/i predetto/i conto/i corrente/i ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso/i.

13.3 L'affidatario accetta che la "Celestini" provveda alla liquidazione del corrispettivo contrattuale, a mezzo di bonifico bancario sull'istituto di credito o su Poste Italiane S.p.A. e sul numero di conto corrente dedicato che verrà comunicato.

13.4 L'affidatario riconosce alla "Celestini" la facoltà di risolvere in ogni momento il contratto qualora venisse accertato il mancato rispetto dell'obbligo di effettuare tutte le transazioni relative all'esecuzione del servizio attraverso l'utilizzo dei conti correnti dedicati accesi presso le banche o la società Poste italiane S.p.A. così come previsto dalla legge n. 136 del 13 agosto 2010.

Art. 14 GARANZIA DEFINITIVA

14.1 A garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali, prima della stipula del contratto il soggetto aggiudicatario dovrà costituire una garanzia definitiva secondo le modalità e gli importi di cui all'art. 103 D. Lgs n° 50/2016 nella misura del 10% dell'importo contrattuale, a garanzia dell'osservanza delle obbligazioni assunte.

14.2 Tale garanzia definitiva dovrà restare vincolata per tutta la durata del contratto e sarà svincolata e restituita all'impresa soltanto dopo la conclusione del rapporto contrattuale, dopo che sarà stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali da parte della Stazione appaltante che ha usufruito del servizio.

Art. 15 FORMA SCRITTA

15.1 A norma dell'art. 32, comma 14, D. Lgs. 50/2016, il presente contratto è stipulato in modalità elettronica, sottoscritto con firma digitale.

Art. 16 NORME FINALI E FORO COMPETENTE PER LE CONTROVERSIE

16.1 Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato di appalto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle disposizioni del Codice civile.

16.2 Inoltre, per quanto attiene all'esecuzione del contratto, trovano integrale applicazione le norme contenute nel D. Lgs.50/2016 che qui, ancorché non trascritte, si intendono interamente richiamate.

16.3 Per ogni e qualsiasi controversia sarà competente esclusivamente il Foro di Lecce.

Lecce lì 14/02/2023

Firma ABILIO AGENCY S.R.L.

CELESTINI S.R.L.