AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Veneto

Venezia, 19/07/2017
prot. n. 2017/11288/DR-VE

Oggetto: **Procedura negoziata, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per l'affidamento del servizio di completamento e acquisizione di documenti, diagnostica e conformità catastale, edilizia ed urbanistica (*c.d. due diligence*) di n. 4 asset immobiliari ubicati nel Comune di Venezia di proprietà degli EE.PP. selezionati da INVIMIT.**

CIG: Z521F41842

IL DIRETTORE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016 e approvato il 1° febbraio 2017 dal Ministero dell'economia e delle finanze, nonché dalle Determine Direttoriali n. 76 e n. 77 del 23.02.2017;

PREMESSO CHE:

- tra le iniziative progettuali avviate dall'Agenzia del Demanio, vi è il "Progetto 4", volto alla valorizzazione di immobili di proprietà di Enti Pubblici da destinare ad operazioni di finanza immobiliare mediante la costituzione di specifici fondi immobiliari o l'alienazione e/o apporto a fondi istituiti ex art.33 D.L. n.98/2011 (sistema integrato di Fondi INVIMIT);
- ai fini del conseguimento delle finalità del progetto di cui si tratta, è prevista l'individuazione di un tecnico abilitato allo svolgimento di una specifica attività di analisi e conoscenza (c.d. Due-Diligence) degli immobili appositamente selezionati da INVIMIT SGR SpA su tutto il territorio nazionale;
- con comunicazione mail del 27/11/2015, la Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione dell'Agenzia del Demanio ha rappresentato l'assunzione a livello di budget 2016 dell'impegno di spesa per affrontare i costi del servizio in oggetto, ripartito tra le Direzioni Regionali sulla base del pacchetto di immobili di rispettiva competenza;
- con comunicazione mail del 25/01/2016, la Direzione Servizi al Patrimonio dell'Agenzia del Demanio ha comunicato le indicazioni per il ricorso ad indagini di mercato considerato che l'importo degli affidamenti del predetto servizio si attesta al di sotto dei 40.000 euro;
- con comunicazione del 24/05/2017 INVIMIT SGR SpA, a riscontro della nota prot. 2017/6862/DSI della Direzione Strategie Immobiliari dell' Agenzia del Demanio, ha trasmesso al Direttore Generale dell'Agenzia del Demanio l'elenco degli immobili selezionati potenzialmente destinabili al Fondo sui quali procedere con l'affidamento dei servizi indicati in epigrafe;
- nella comunicazione di cui al punto precedente risultano individuati per la Direzione Veneto i seguenti immobili:

Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre (VE) – Tel. 041/2381811 – Fax. 06/50516063
e-mail: dre.veneto@agenziademanio.it
pec: dre_veneto@pce.agenziademanio.it

ID	REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	ENTE PROPRIETARIO	DENOMINAZIONE IMMOBILE	INDIRIZZO IMMOBILE
2	VENETO	VENEZIA	VENEZIA	CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA	**PALAZZO DONÀ BALBI**	SANTA CROCE ,RIVA DI BIASIO 1299/A
8	VENETO	VENEZIA	VENEZIA	UNIVERSITÀ CA' FOSCARI	**CA' CAPPELLO**	SAN POLO, 2035
13	VENETO	VENEZIA	VENEZIA	REGIONE DEL VENETO	**HOTEL BELLA VENEZIA**	SAN MARCO, CALLE DEI FABBRI 4710
14	VENETO	VENEZIA	VENEZIA	AULSS 3 SERENISSIMA (EX AULSS 12 VENEZIANA)	**PALAZZETTO STERN**	DORSODURO, 2792/A-B

- con nota prot. n. 2017/11286/DR-VE del 19/07/2017 del Direttore della DR Veneto è stato nominato Barbazza Efrem, quale Responsabile Unico del Procedimento (di seguito "**RUP**") per l'affidamento in oggetto.

ATTESO CHE:

- il corrispettivo utilizzato come base di riferimento ai fini dell'individuazione dell'importo dell'affidamento è calcolato secondo i criteri della Direzione Strategie Immobiliari relativamente ai criteri fissati dal Decreto del Ministro della Giustizia 17/06/2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n 174 del 27/07/2016, relativamente al calcolo a vacazione;
- il RUP ha verificato che l'importo dell'appalto non è superiore alla soglia indicata all'art. 36, comma 2, lett. a) del Codice, ovvero € 40.000,00;
- la verifica da parte del RUP della possibilità di ottenere la prestazione mediante una Convenzione Consip o tramite il MEPA ha dato esito negativo;
- le linee guida n. 4, di attuazione del Codice, recanti "procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli operatori economici, approvate dal Consiglio dell'ANAC con Delibera n. 1097 del 26/10/2016 (di seguito "**Linee guida n. 4**") stabiliscono, inter alia, i principi generali applicabili in relazione agli affidamenti di importo inferiore alla soglia indicata all'art. 36, comma 2, lett. a) del Codice, ovvero € 40.000,00;
- le Linee guida n. 4, autorizzano le stazioni appaltanti, in relazione agli affidamenti per importi inferiori a 40.000,00 €, alla valutazione comparativa dei preventivi di spesa forniti da due o più operatori economici;
- ai sensi dell'art. 95 comma 3, lett. b) del Codice, per l'affidamento di servizi di ingegneria ed architettura e degli altri servizi di natura tecnica e intellettuale di importo inferiore ai 40.000,00 euro può farsi ricorso al criterio di aggiudicazione del minor prezzo;
- la pubblicità annuale garantita dalla Stazione Appaltante ai fini dell'istituzione dei propri elenchi, l'apertura del sistema alle candidature di ulteriori operatori, la proporzionalità dei requisiti richiesti per la partecipazione alle singole consultazioni e il rispetto del principio di rotazione consentono di ritenere gli Albi dell'Agenzia del Demanio compatibili con il presente Codice;
- si procede all'estrazione di n. 10 ditte idonee per l'espletamento del servizio di cui all'oggetto dall'albo fornitori beni e servizi dell'Agenzia del Demanio;

- come indicato dalle Linee guida n. 4, le stazioni Appaltanti tengono conto delle realtà imprenditoriali di minori dimensioni, fissando i requisiti di partecipazione e criteri di valutazioni che, senza rinunciare al livello qualitativo delle prestazioni, consentano la partecipazione anche delle micro, piccole e medie imprese, valorizzandone il potenziale. In considerazione di ciò, non verrà richiesta la dimostrazione di livelli minimi di fatturato globale o altra documentazione di prova della capacità economica e finanziaria degli operatori economici;
- ai sensi dell'art. 216 comma 10 del Codice, fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti di cui all'art. 38 del Codice, i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante l'iscrizione all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554,

DETERMINA

- che la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- di quantificare in € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00) l'importo complessivo dell'appalto, oltre IVA e CNPAIA, facendo riferimento a i criteri del decreto del Ministro della Giustizia 17 giugno 2016 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 174 del 27/07/2016, relativamente al calcolo a vacazione;
- di affidare il servizio in oggetto, previa consultazione di n° 10 operatori estratti dall'albo fornitori beni e servizi dell'Agenzia del Demanio;
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione il minor prezzo;
- di fissare la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 83, comma 9 del D. Lgs. 50/2016 nell'importo di Euro 10,50 (dieci/50), pari all'uno per mille del valore della gara;
- tenuto conto della natura e della tipologia di servizio si ritiene obbligatorio, ai fini della presentazione dell'offerta, eseguire un sopralluogo sul bene oggetto dell'affidamento;
- di approvare l'allegato schema di lettera d'invito;
- di incaricare il RUP, dott. Barbazza Efrem dello svolgimento di tutti i compiti relativi all'affidamento dell'incarico in oggetto.

Il Direttore Regionale
Dario Di Girolamo

Visto
Il Responsabile dell' U.O. Sviluppo Servizi
Dott. Angelo Pizzin

Il Responsabile dell' U.O. Servizi Tecnici
Ing. Marica Cestaro

Il Responsabile Unico del Procedimento
Dot. Efrem Barbazza