



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Prot. n. 2017/ 1617/RI
del 06/09/2017

AVVISO

ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) del D.lgs. 50/2016 e delle Linee Guida ANAC n. 4, di attuazione del D.lgs. 50/2016, recanti "*procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagine di mercato e formazione e gestione elenchi di operatori economici*", per l'individuazione degli operatori da invitare alla procedura negoziata per l'affidamento del servizio di elaborazione di uno studio di fattibilità e analisi tecniche specialistiche funzionali ad azioni di valorizzazione del bene immobile di proprietà dello Stato, sito in Comune di Montelupo Fiorentino (FI), denominato "complesso Villa Medicea dell'Ambrogiana"

**TERMINE ENTRO CUI PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE:
26/09/2017 ore 12.00, PENA LA NON AMMISSIONE**

1. OGGETTO

L'Agenzia ha la necessità di espletare una indagine di mercato al fine di selezionare almeno cinque operatori economici, da invitare ad una procedura negoziata, ai sensi dell'art.36 comma 2 lett.b) del D.lgs.50/2016, per l'affidamento del servizio di elaborazione di uno studio di fattibilità e analisi tecniche specialistiche funzionali ad azioni di valorizzazione del bene immobile di proprietà dello Stato, sito in Comune di Montelupo Fiorentino, distinto al C.F. al Foglio 10 particella 228 subalterni 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514 e particella 234 subalterni 500, 501, 502, 503 ed al catasto terreni al Foglio 10 particelle 228, 234, 235, denominato "complesso Villa Medicea dell'Ambrogiana".

In particolare, in ragione della dismissione dalla funzione di Ospedale Psichiatrico Giudiziario dell'immobile in argomento, avvenuta il 30 giugno del corrente anno, già nel corso del 2016 è stato stipulato un Protocollo d'Intesa tra l' Agenzia del Demanio, il Ministero della Giustizia, la Regione Toscana e il Comune di Montelupo Fiorentino, per l'attuazione del Programma di Valorizzazione dell'immobile in questione, appartenente al demanio storico-artistico, definendo i reciproci impegni di cooperazione istituzionale in funzione dell'attuazione delle finalità proprie dell'Intesa, anche mediante promozione di appositi accordi di programma, volti alla variazione degli strumenti di programmazione e pianificazione urbanistica.

Al fine di perseguire gli obiettivi strategici di cui al precitato Protocollo d'Intesa, si specifica quindi che l'appalto avrà ad oggetto l'affidamento del servizio di elaborazione di uno studio di fattibilità ed espletamento di analisi tecnico-urbanistiche, socio-economiche ed economico-finanziarie funzionali a fornire un supporto ai soggetti coinvolti per la definizione delle future e possibili scelte relative alle migliori strategie attuative di trasformazione del bene, al fine del recupero, valorizzazione ed incremento del valore di mercato dello stesso.

Via Laura 64, 50121 Firenze, tel. 055-200711, faxmail 06-50516066



Orario di apertura al pubblico: Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30

e-mail: dre.toscanaumbria@agenziademanio.it

PEC: dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it

Contestualmente, in considerazione delle caratteristiche proprie del vasto compendio immobiliare di cui trattasi, lo studio di fattibilità dovrà consentire di individuare nel programma di valorizzazione una articolazione per stralci funzionali. Dovranno quindi essere indicati i diversi gradi di trasformabilità in relazione alle funzioni proposte e possibile frazionamento del compendio in parti prevalentemente autonome.

Il servizio sarà quindi articolato sulla base delle seguenti principali linee di azione, qui sommariamente elencate e meglio dettagliate nella successiva lettera di invito alla procedura negoziata nonché nel relativo Capitolato tecnico che verrà alla stessa allegato:

- **Analisi preliminari e definizione dello stato di fatto dei luoghi;**
- **Definizione del quadro generale di intervento (QGI)**, e nello specifico definizione dei diversi scenari di intervento nonché individuazione dei rischi e delle opportunità insiti per ciascun scenario, anche mediante analisi di tipo S.W.O.T. da aggiornare alla luce delle successive valutazioni di sostenibilità;
- **Definizione degli Interventi**, tenendo in debita considerazione tutti gli strumenti resi disponibili dalla normativa in materia di valorizzazione degli asset immobiliari pubblici, con particolare riferimento alle normative di settore quali, ad esempio, l'art. 58 del D.L. n. 112/2008, gli articoli 33 e 33 bis del D.L. n. 98/2011, gli articoli 3 comma 15, 3 bis e 3 ter del D.L. n. 351/2001, nonché l'articolo 26 del D.L. n. 133/2014.
- **Relazione conclusiva dello Studio di fattibilità'**, ossia sulla base delle analisi condotte nei precedenti punti dovrà essere stilata una relazione che sintetizzi gli esiti delle elaborazioni svolte ed individuato lo scenario di valorizzazione più vantaggioso.

Ai fini dell'art. 48 comma 2 del D.lgs. 50/2016 la prestazione consiste nell'elaborazione di uno studio di fattibilità e nell'espletamento di analisi tecniche specialistiche funzionali ad azioni di valorizzazione mediante redazione di appositi studi e report all'uopo necessari. Non vi sono prestazioni secondarie.

Ciò posto, si segnala sin da ora che, ai fini della presentazione dell'offerta nella successiva procedura negoziata e nel caso di RTI, dovrà essere espressamente specificata la quota/parte del servizio che sarà eseguita dai singoli operatori economici riuniti o consorziati, conformemente a quanto prescritto dall'art. 48 comma 4 del D.lgs. 50/2016.

2. VALORE DELL'APPALTO

Il valore basta d'asta è pari Euro 65.115,67 (sessantacinquemila centoquindici/67) oltre IVA e oneri di legge di cui:

- Euro 65.115,67 per il servizio;
- Euro 0,00 per oneri relativi alla sicurezza.

Gli oneri relativi alla sicurezza sono pari ad € 0 (zero) considerato che il servizio è di natura esclusivamente intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

Inoltre, si specifica che l'ammontare dell'appalto è stato quantificato in base alle attività da svolgere e ai relativi costi, ai tempi stimati e alle figure professionali individuate per l'espletamento del Servizio richiesto incluse le spese, con riferimento al DM 17 giugno 2016, come meglio specificato nel Capitolato della successiva procedura negoziata.

3. DURATA DEL SERVIZIO

Il servizio avrà una durata complessiva pari a 90 giorni naturali e consecutivi dal formale invito a procedere del RUP, ripartiti come di seguito:

Attività	Prestazione	Durata
	STUDIO DI FATTIBILITÀ E ALTRI STUDI ED ANALISI	
FASE 1	A) Analisi preliminari e definizione dello stato di fatto dei luoghi B) Definizione del quadro generale di intervento (QGI) C) Definizione degli Interventi.	45 giorni dal formale invito a procedere del RUP
FASE 2	Definizione conclusiva dello studio di Fattibilità	45 giorni dal formale invito a procedere del RUP
	Giorni complessivi	90 giorni

Dal computo dei termini sono esclusi i tempi riservati alla Stazione Appaltante per l'esame degli elaborati.

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del D.lgs.50/2016, secondo il miglior rapporto qualità/prezzo, con l'attribuzione di un punteggio massimo di 70 punti per l'offerta tecnica e 30 punti per l'offerta economica/temporale, per un punteggio complessivo massimo pari a 100.

Nella successiva lettera di invito alla procedura negoziata saranno precisati gli elementi di valutazione delle offerte e la relativa ponderazione, conformemente a quanto previsto nel paragrafo 4.2.6 delle Linee Guida ANAC n. 4 recanti "*procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagine di mercato e formazione e gestione elenchi di operatori economici*".

5. SUBAPPALTO

Sarà ammesso il subappalto delle prestazioni oggetto del contratto nei limiti di cui all'art. 105 comma 2 del D.lgs. 50/2016, purché l'offerente manifesti tale volontà, specificando la parte del servizio che intende subappaltare, in seno alla documentazione amministrativa richiesta per la partecipazione alla successiva procedura negoziata.

6. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a presentare manifestazione di interesse gli operatori economici in possesso dei seguenti requisiti :

- Requisiti generali: essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016;
- Requisiti idoneità professionale: essere in possesso dell'iscrizione alla C.C.I..A.A. per il settore di attività oggetto dell'appalto o presso i competenti ordini professionali per l'attività oggetto dell'appalto;
- Requisiti tecnico-professionali: aver svolto nel triennio antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso (da settembre 2014 a settembre 2017) almeno tre servizi inerenti l'attività oggetto dell'appalto, di cui due concernenti l'elaborazione di studi di fattibilità.

N.B: *Atteso che l'affidamento attiene l'esecuzione di un servizio avente ad oggetto un bene culturale tutelato sottoposto alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004, non è possibile far ricorso all'istituto dell'avvalimento, tenuto conto della specifica prescrizione normativa di cui all'art. 146 co. 3 del D.Lgs. 50/2016.*

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Ciascun operatore economico, in possesso dei richiesti requisiti di partecipazione, potrà inviare la propria manifestazione di interesse **esclusivamente tramite pec all'indirizzo dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it entro e non oltre il termine delle ore 12:00 del giorno 26/09/2017, indicando nell'oggetto "indagine di mercato per studio di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione del bene di proprietà dello Stato, sito in Comune di Montelupo Fiorentino"**.

La manifestazione di interesse predisposta dall'operatore economico secondo il modello di candidatura allegato al presente Avviso (**Allegato 1- Modello candidatura**), dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o da un procuratore speciale (nel qual caso deve essere allegata la procura speciale o copia autentica della medesima), nonché corredata da un documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità.

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici costituito, si specifica inoltre che al Modello di candidatura, sottoscritto dalla capogruppo, dovrà essere allegato l'originale o copia autentica dell'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza di cui all'art. 48 del D.Lgs. 50/2016, risultante da scrittura privata autenticata, conferito da tutti i mandanti al soggetto mandatario.

Nel caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici costituendo, il Modello di candidatura dovrà essere sottoscritto da tutti gli operatori economici associati e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, conferiranno mandato speciale collettivo con rappresentanza alla capogruppo.

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse che pervengano oltre il predetto termine o la cui documentazione risulti incompleta o compilata in modo non corretto rispetto al Modello di candidatura fornito dalla Stazione Appaltante. Non saranno ammesse candidature aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione indicato nel presente Avviso.

8. MODALITA' DI SELEZIONE DEI CANDIDATI

In ragione delle prescrizioni di cui all'art. 36 comma 2 lett.b) del D.lgs. 50/2016, nonché per garantire la speditezza del confronto competitivo e fermo restando il numero minimo di cinque, il numero massimo degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata è **pari a dieci**.

Pertanto, laddove le manifestazioni di interesse pervenute siano **superiori a dieci**, il **giorno 27/09/2017 ore 09:30**, il RUP, in seduta pubblica ed alla presenza di due collaboratori in servizio presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria, provvederà, previa verifica della conformità della documentazione prodotta, **a sorteggiare dieci operatori economici** da invitare alla successiva procedura negoziata. Il RUP non procederà al sorteggio qualora le manifestazioni di interesse pervenute **siano inferiori o pari a dieci**.

Nel caso in cui pervenga un numero di candidature inferiore a cinque, il RUP, tenuto conto del settore di riferimento nonché dei requisiti di partecipazione richiesti, provvederà ad integrare il numero degli operatori da invitare.

Non saranno ammessi al sorteggio gli operatori economici le cui candidature siano compilate in modo non corretto o risultino comunque incomplete rispetto al Modello di candidatura fornito dalla Stazione Appaltante.

In ossequio a quanto previsto nell'art. 53 comma 2 lett.b) del D.lgs. 50/2016 si procederà a numerare ogni candidatura secondo l'ordine di arrivo.

Si specifica che, i requisiti di partecipazione autodichiarati dagli operatori economici in seno alla manifestazione di interesse, saranno comunque oggetto di specifica autocertificazione resa ai sensi del DPR 445/2000 nell'ambito della successiva procedura negoziata, nonché oggetto di apposita verifica in capo all'eventuale aggiudicatario. Pertanto, la partecipazione alla successiva procedura negoziata non costituisce prova del possesso dei requisiti di moralità, tecnico-organizzativi e idoneità professionale richiesti per l'affidamento del servizio.

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Sebastiano Caizza, raggiungibile all'indirizzo di posta elettronica : sebastiano.caizza@agenziademanio.it

Per qualsiasi chiarimento di natura amministrativa è possibile contattare il RUP esclusivamente al predetto indirizzo di posta elettronica, entro il **20/09/2017 ore 12.00**.

10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 l'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente Avviso, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della selezione e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

11. PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI VARIE

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio www.agenziademanio.it per quindici giorni consecutivi e sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nonché per dare massima pubblicità all'iniziativa ne verrà data notizia anche sul sito internet del Comune di Montelupo Fiorentino.

Le informazioni relative alla presente indagine di mercato saranno oggetto di pubblicazione ai sensi dell'art. 29 del D.lgs. 50/2016, fermo restando che, in ottemperanza di quanto previsto dall'art. 53 comma 2 lett. b) del Codice Appalti, verranno adottati gli opportuni accorgimenti volti a garantire la segretezza dei nominativi degli operatori sorteggiati sino alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, fissato nell'ambito della successiva procedura negoziata.

La presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione alla procedura di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico. I candidati esclusi non potranno chiedere indennizzi o rimborsi di qualsiasi tipo e natura.

In caso di ammissione alla successiva fase, i candidati selezionati dovranno trasmettere la documentazione che verrà loro richiesta tramite apposita lettera d'invito. Nella lettera di invito alla procedura negoziata sarà quindi precisata la documentazione di gara da produrre ai fini della partecipazione, in armonia con le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016.

In relazione a ciò si specifica che, ai fini della successiva procedura negoziata, la lettera di invito ed i relativi documenti necessari per la partecipazione saranno inviati esclusivamente alla pec che gli operatori indicheranno nella propria manifestazione di interesse, redatta conformemente al Modello allegato.

In ogni caso, la Stazione Appaltante, qualora per esigenze sopravvenute, non prevedibili al momento dell'avvio della presente selezione non ritenesse di proseguire nell'affidamento dell'incarico, si riserva la facoltà di non effettuare la successiva procedura negoziata.

Infine, si segnala sin da ora che il contratto, sottoscritto ad esito della procedura negoziata, sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, del D.Lgs. 50/2016.

Il Direttore Regionale
Giuseppe Pisciotta

Allegato: Allegato 1- modello candidatura