DEMANIO.AGDTU01.REGISTRO INTERNO.0001498.02-08-2017-R

A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Toscana e Umbria

Firenze, 02 /08 /2017
Prot. n. 2017/ 1498 | Ri

DETERMINA A CONTRARRE

Oggetto: Progetto 4– Servizi di elaborazione di due diligence, acquisizione documentale, diagnostica e analisi di conformità di nr 4 immobili di proprietà di Enti territoriali ai fini della loro valorizzazione e dismissione, tramite 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).

IL DIRETTORE REGIONALE

- visto il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- visto l'art. 4 comma 4 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione in data 29 luglio 2015 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 220 del 22 settembre 2015;
- visti gli artt. 2 e 4 della Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 64 del 24/09/2015 prot. n. 2015/17358/DIR;
- vista la Determinazione n. 67, prot. n. 2015/22685/DIR del 18/12/2015, del Direttore dell'Agenzia del Demanio;
- visto il D.Lgs. n. 50/2016 ed, in particolare, l'art. 36 comma 2 lettera a);
- visto l'articolo 32, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici, adottato con D.Lgs 50/2016, in cui è stabilito il principio che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

PREMESSO CHE

- l'Agenzia del Demanio nell'ambito della mission istituzionale ad essa affidata, al fine di supportare gli Enti Pubblici nell'avvio di concrete iniziative di valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà o gestito, promuove le attività necessarie alle verifiche di prefattibilità giuridico-amministrative, tecnico-operative, nonché di contesto istituzionale, per l'individuazione degli strumenti e delle modalità più efficaci di attuazione, anche ai sensi del D.L. n. 98/2011, conv. in L. n. 111/2011;
- l'Agenzia, al fine di promuovere l'attività della INVIMIT SGR S.p.A., è autorizzata ai sensi dell'art. 33 co. 8-bis D.L. n. 98/2011 all'utilizzo delle risorse di cui al capitolo del bilancio dello Stato n. 3902, attraverso le quali finanziare tutte le attività propedeutiche, connesse alle operazioni immobiliari strutturate ed avviate ai sensi dell'articolo citato;

Direzione Regionale Toscana e Umbria
Via Laura 64 – 50122 Firenze – Tel. 055 200711 – Fax. 055 2638766
e-mail: dre.toscanaumbria@agenziademanio.it
PEC: dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it

- nel suddetto contesto, e nell'ambito delle attività di promozione di iniziative territoriali di valorizzazione e opportunità d'investimento, con nota 2017/6862/DSI del 19.05.2017, l'Agenzia ha segnalato ad INVIMIT SGR S.p.A, un primo portafoglio di immobili suscettibili di valorizzazione attraverso la strutturazione di operazioni immobiliari;
- A riscontro di tale segnalazione, INVIMIT SGR S.p.A., con comunicazione del 24.05.2017, ha manifestato un potenziale interesse per 10 immobili, ubicati nelle Regioni Veneto e Campania;
- Vista la coerenza delle caratteristiche degli immobili con i criteri di investimento di INVIMIT SGR S.p.A., l'Agenzia ha quindi comunicato, con nota 2017/7619/DSI del 01.06.2017, che avrebbe avviato da subito i necessari approfondimenti di carattere tecnico, anche in applicazione dell'art. 33 c 8-bis del D.L. n. 98/2011, prioritariamente sugli immobili segnalati dalla stessa INVIMIT SGR S.p.A. e successivamente anche sui restanti beni, tra i quali figurano nr. 4 immobili ubicati sul territorio di competenza di questa Direzione Regionale (uno a Terni, uno a Gubbio e due a Grosseto);
- L'Agenzia, al fine di svolgere i suddetti approfondimenti, necessita di svolgere attività di Due Diligence immobiliare, cioè dei processi sistematici di analisi, valutazione e verifica delle condizioni e delle caratteristiche di immobili o Portafogli Immobiliari propedeutici ad una potenziale transazione (acquisto, cartolarizzazione, trasferimento di diritti o obbligazioni, ecc.) e/o valorizzazione e/o sviluppo.
- A valle delle interlocuzioni con INVIMIT SGR S.p.A. sopra riportate, la Direzione Strategie ed Innovazione dell'Agenzia, con mail del 23.06.2017, ha comunicato alle Direzioni Regionali che, tenuto conto della programmazione di budget 2017 sulle risorse di cui al capitolo 3902 (DD.RR.+ DSI) per i Progetti 4 e 5 e delle relative somme già spese/impegnate, al fine di garantire l'effettiva disponibilità di risorse per l'affidamento delle attività in oggetto (quantificate ipotizzando un budget massimo di 8.000 € per immobile), le risorse programmate sui Progetti 4 e 5 sono state rimodulate. In particolare alla Direzione Regionale Toscana e Umbria è stato stanziato un importo massimo di € 48.000,00 per approfondimenti tecnici da eseguire su nr 6 immobili ubicati nel territorio regionale di competenza;
- con successiva mail del 28.07.17, è stato concordato con la Direzione Strategie ed Innovazione di ridurre a 4 il nr di immobili su cui effettuare le predette attività di due diligence, riducendo contestualmente l'importo di spesa prevista a € 32.000,00; gli immobili selezionati sono i seguenti:

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	ENTE PROPRIETARIO	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO
UMBRIA	TERNI	TERNI	PROVINCIA DI TERNI	EX PROVVEDITORATO AGLI STUDI	via G.D'Annunzio, 6
UMBRIA	PERUGIA	GUBBIO	COMUNE DI GUBBIO	COMPLESSO DELLE ORFANELLE	Via XX settembre
TOSCANA	GROSSETO	GROSSETO	PROVINCIA DI GROSSETO	IMMOBILE VIA DAMIANO CHIESA	Via Damiano Chiesa, 51
TOSCANA	GROSSETO	GROSSETO	PROVINCIA DI GROSSETO	IMMOBILE VIA AMBRA	Via Ambra, 90

- che con nota prot. 2017/1497 del 03/08/2017 è stata nominata RUP del servizio in oggetto la dott.ssa Tiziana Toniutti, dipendente di questa Direzione Regionale;
- che è stato stimato in € 27.840,00 oltre IVA ed oneri di legge (per un importo complessivo pari a € 35.323,00, leggermente superiore all'importo rivisto in data 28.07.2017 ma comunque comperto dall'importo a budget e soggetto a ribasso) il costo del servizio in oggetto;
- il costo del servizio è stato stimato 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, anche con riferimento al DM 17 giugno 2016;

- che la durata del servizio è stata stimata in 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto;
- che ai sensi del novellato art. 36 comma 2, lettera a), del D.Lgs 50/2016, per gli affidamenti di importo inferiore a € 40.000, è possibile procedere mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;
- che ai sensi delle Linee Guida ANAC n.4 "*Procedure per l'affidamento dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione degli elenchi di operatori economici*" - approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n.1097 del 26/10/2016 e benchè prima dell'entrata in vigore del D.lgs. 56/2017 "*Disposizioni integrative e correttive al D.lgs. 50/2016*" con cui è stato eliminato dall'art. 36 comma 2 lett.a) l'inciso "*adeguatamente motivato*" - la Stazione Appaltante può determinarsi ad acquisire dei preventivi di spesa forniti da due o più operatori, onde effettuare una valutazione comparativa delle soluzioni proposte;
- che, nonostante la novità normativa introdotta dal Correttivo in tema di affidamenti diretti, risulta comunque prassi consolidata dell'Agenzia del Demanio, confermata dalle recenti linee guida interne dell'Ente, quella di acquisire almeno due preventivi da parte di operatori economici idonei, al fine di salvaguardare la convenienza dell'offerta economica;
- che nel caso specifico, quindi, il RUP ha segnalato di ritenere comunque opportuna la richiesta di almeno 5 preventivi di spesa;
- che il RUP, in considerazione dell'importo stimato della prestazione nonché tenuto conto di quanto previsto dall'art. 95 comma 4 lett. c) del D.lgs. 50/2016, ha indicato quale criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo;
- il RUP, in ragione dell'attività da espletare pressochè di natura standardizzata e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto delle prestazioni di due diligence, non ritiene necessario prescrivere un sopralluogo obbligatorio sull'immobile;
- che per quanto concerne l'Agenzia, la stessa è obbligata ai sensi di quanto previsto dalla L. 208/2015 ad approvigiornarsi per gli acquisti di beni e servizi di importo superiore ad Euro 1.000 ed inferiore alla soglia di rilievo comunitario mediante ricorso agli strumenti messi a disposizione da Consip spa;
- che dunque, in ottemperanza agli obblighi di cui alla legge 28 dicembre 2015, n. 208, è stata preventivamente verificata l'assenza nel Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) della specifica categoria merceologica relativa alle attività oggetto dell'appalto e di eventuali convenzioni Consip, in ottemperanza;
- che il RUP, mediante consultazione dall'Albo Fornitori Beni e Servizi dell'Agenzia del Demanio sottocategoria merceologica B.01.21 "STUDI DI FATTIBILITÀ SU COMPENDI E PER OPERAZIONI IMMOBILIARI", provvederà ad individuare nr 5 operatori economici a cui indirizzare la richiesta di preventivo per il servizio in oggetto, nel rispetto dei principi di cui all'art. 30 del D.lgs. 50/2016;

DETERMINA

- di avviare una indagine di mercato volta all'affidamento diretto ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett.a) del D.lgs.50/2016, nell'ambito del Progetto Speciale 4, del servizio di due diligence, acquisizione documentale, diagnostica e analisi di conformità di nr 4 immobili ai fini della loro valorizzazione e dismissione, tramite 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)", mediante estrazione dall'Albo Fornitori Beni e Servizi dell'Agenzia del Demanio sottocategoria merceologica B.01.21 "STUDI DI FATTIBILITÀ SU COMPENDI E PER OPERAZIONI IMMOBILIARI" di n. 5 operatori;

- di richiedere pertanto un preventivo agli operatori di seguito elencati – estratti come descritto al punto precedente- qualificati ed attivi sul mercato di erogazione del servizio in oggetto:

RAGIONE SOCIALE	RIFERIMENTI
Arch. Andrea Franco Falzone	Via via g. tomasi di lampedusa, 60, 93100 - caltanissetta - Caltanissetta - italia, Telefono: 0934553465, andreafalzone@tin.it
Studio D'A	Via xx Settembre, 2, 10121 - Torino - Torino - Italia, Telefono: 0115613135, Fax: 0115635855, Sito: www.studioda.org info@studioda.org
SARDELLINI MARASCA ARCHITETTI	Via De Bosis, 8, 60123 - Ancona - Ancona - Italia, Telefono: 0712073835, Fax: 0712082631, Sito: www.sardellinimarasca.com studio@sardellinimarasca.com
Ianus srl	Via Santa Lucia, 4, 09026 - San Sperate - Cagliari - Italia, Telefono: 3497854430, Fax: null, Sito: www.ianusarchitettura.it daniele.rossetti@ianus.co
Principioattivo Architecture Group	Via melzo, 34, 20129 - milano - Milano - italia, Telefono: 0283418490, Fax: 0283418491, Sito: www.principioattivo.eu luca.bigliardi@principioattivo.eu

- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione della procedura il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 4 lett.c) del D.lgs. 50/2016;
- di quantificare l'importo complessivo dell'appalto in € 27.840,00 (ventisettemilaottocentoquaranta/00) oltre IVA ed oneri di legge;
- che il Capitolato, la richiesta di preventivo con i relativi allegati costituiscono parte integrante del presente provvedimento e contengono talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'Aggiudicatario;
- che il contratto sarà stipulato a corpo mediante scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, del D.Lgs. 50/2016;
- che, conformemente a quanto previsto nell'art. 103 comma 11 del D.lgs. 50/2016 come da ultimo novellato dal c.d. Correttivo, non verrà richiesta una garanzia definitiva, tenuto conto che trattasi di affidamento di cui all'art. 36 comma 2 lett.a) del D.lgs. 50/2016 e che la natura delle prestazioni oggetto dell'appalto consiste in attività tecnico-amministrative di natura non particolarmente complessa, fermo restando la necessità di un affidamento delle stesse ad operatori operanti nello specifico settore;
- che la presente determina a contrarre venga pubblicata sul sito Internet dell'Agenzia, unitamente agli atti della procedura, nella sezione "*Amministrazione Trasparente_bandi di gara e contratti_Gare e Aste*" una volta scaduto il termine di presentazione delle offerte, in ossequio a quanto previsto dall'art. 53 del D.lgs. 50/2016 comma 2 lett.b), al fine di garantire la segretezza sui nominativi dei soggetti invitati all'indagine di mercato.

Firenze, 02/08/2017

Per Il Direttore Regionale
Giuseppe Pisciotta