A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Lombardia

Milano,20.09.2017

Prot. n. 2017/1224/atti

DETERMINA A CONTRARRE
(ex art 32 del D.Lgs 50/2016)

per l'affidamento del servizio di Due Diligence tecnico amministrativa finalizzato a verificare lo stato di fatto e di diritto relativamente ad alcuni immobili pubblici siti nella Regione Lombardia di competenza della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio. CIG 7205907691

IL DIRETTORE REGIONALE

In virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016 approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 1° febbraio 2017 pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2 marzo 2017 e dall'art. 4 della determinazione n. 76 prot. 2017/2681/DIR del 23 febbraio 2017;

VISTO l'art. 32 comma 2 del Codice dei Contratti Pubblici adottato con D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 che stabilisce il principio per cui 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:

- ai sensi delle disposizioni dell'articolo 33-bis del Decreto-Legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni e integrazioni, l'Agenzia del Demanio promuove, fra altre, iniziative idonee per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi;
- le attività di cui all'art. 33 del D.L. n. 98/2011 sono finanziate con le risorse iscritte sul Capitolo 3902 del Bilancio dello Stato che dall'esercizio 2017 risulta essere appostato nell'ambito del Programma "Analisi e programmazione economico-finanziaria e gestione del debito e degli interventi finanziari" ed Azione "Partecipazione azionarie e valorizzazione dell'attivo e del patrimonio pubblico".
- al fine del conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2017-2019 di cui all'art. 59 del D. Lgs. n. 300/1999, emanato dal Ministro il 18 novembre 2016, l'Agenzia del Demanio ha promosso l'iniziativa "*Progetto 4 – Sviluppo Progettualità post*

Corso Monforte, 32 – 20122 Milano – Tel. 02/7626181 – Fax mail 06.50516074
e-mail: dre.lombardia@agenziademanio.it
posta certificata:dre_Lombardia@pce.agenziademanio.it

acquisizione Proposta immobili", Piano Aziendale 2017-19, al fine di favorire la realizzazione di progettualità territoriali di valorizzazione e di opportunità di investimento dei Fondi costituiti e gestiti dalla Sgr INVIMIT SpA ai sensi del predetto art. 33 del DL 98/2011;

- per le finalità dell'iniziativa anzidetta e sulla base delle indicazioni fornite dalla Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione dell'Agenzia del Demanio di cui alle comunicazioni del 17/03/2017, la Direzione Regionale Lombardia ha selezionato, tra le candidature al progetto "Proposta immobili", secondo criteri e requisiti di massima per gli investimenti della Sgr INVIMIT SpA, un portafoglio di 18 immobili di proprietà di diversi Enti pubblici risultanti suscettibili di valorizzazione attraverso la strutturazione di operazioni immobiliari ai sensi del citato art. 33 del DL 98/2011;
- con lettera del 19/05/2017 prot. n. 2017/6862/DSI il Direttore dell'Agenzia del Demanio ha sottoposto il portafoglio immobiliare cosi selezionato, unitamente ad altri selezionati dalle Direzioni Regionali, all'attezione della Sgr INVIMIT SpA;
- al fine di fornire alla società SGR INVIMIT SpA maggiori informazioni sugli immobili segnalati, tra i quali figurano anche quelli selezionati dalla Direzione Regionale Lombardia, con lettera del 01/06/2017 prot. n. 7619/DSI il Direttore dell'Agenzia del Demanio ha stabilito di attivare i necessari approfondimenti di carattere tecnico anche in applicazione dell'art. 33 comma 8-bis DL n. 98/2011;
- sulla base della determina del Direttore dell'Agenzia di cui alla nota citata sopra, con comunicazione del 23/06/2017 la Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione nel rimodulare il budget assegnato per il 2017, ha fornito le indicazioni operative delle attività oggetto delle procedure di affidamento da espletarsi per gli immobili di competenza di ciascuna Direzione Regionale;
- ad esito delle ulteriori verifiche ed interlocuzioni condotte dalla Direzione Regionale Lombardia con gli enti proprietari degli immobili selezionati, il portafoglio inizialmente individuato è stato ricondotto a un numero di 10 immobili cosi composti:

N.	Denominazione	Ente proprietario	Indirizzo	Comune
1	Immobile in Via San Lazzaro	Comune di Bergamo	Via San Lazzaro n.3	Bergamo (BG)
2	Ex Agenzia delle Entrate	Comune di Desio	Corso Italia n. 66	Desio (MB)
3	Ex sede Consorzio Desio Brianza	Comune di Desio	via Galeno n.45	Desio (MB)
4	Edificio via Cernuschi/Piazza Cambiaghi	Provincia di Monza e della Brianza	via Cernuschi n.8/ Piazza Cambiaghi	Monza (MB)
5	Ex Palazzo Ghislanzoni	Comune di Lecco	via Roma n.51	Lecco (LC)
6	Ex Istituto Tecnico Peano	Città Metropolitana di Milano	via Andrea Doria n.2	Cinisello Balsamo (MI)
7	Edificio in via Viotti	Università degli Studi di Milano	via G.Battista Viotti n. 3/5	Milano (MI)

8	Ex scuola elementare G. Mazzini	Comune di Paullo	via Mazzini n.28	Paullo (MI)
9	Ex Ospedale Garbagnate	Comune di Milano	viale Forlanini n.121	Garbagnate Milanese e Senago (MI)
10	Villa Cerano d'Intelvi,	Comune di Milano	via Roma n.29	Como (CO)

- gli enti pubblici coinvolti hanno manifestato, ognuno per l'immobile/immobili di rispettiva competenza formale assenso, agli atti di questa Direzione regionale, all'iniziativa e allo svolgimento di relativa attività di due – diligence tecnico amministrativa;
- vista la complessità e numero degli immobili che necessitano approfondimento conoscitivo, la relativa attività verrà condotta dall'Agenzia del Demanio mediante affidamento del servizio a un soggetto esterno attraverso procedura negoziata ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50;
- con provvedimento di cui al prot.n.2017/1153/Atti del 13/092017, l'ing. Agata Maria Zinfollino è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento nonché Direttore dell'Esecuzione;

CONSIDERATO CHE

- con riferimento all'art.6 comma 2 del D.M. 17 giugno 2016 ed alle attività da svolgere, ai tempi stimati e alle figure professionali coinvolte per l'espletamento del servizio richiesto, l'importo da porre a base di gara è stato determinato in € 83.000,00 (Euro ottantatremila/00) esclusi IVA ed oneri previdenziali se dovuti;
- la copertura economica è garantita a valere sul budget economico di competenza predisposto dalla Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione dell'Agenzia del Demanio, come comunicato con mail del 23/06/2017;
- trattandosi di affidamento di importo superiore a 40.000 euro ed inferiore a 150.000 euro, trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 37, comma 2, del d.lgs 50/2016, ai sensi del quale "*salvo quanto previsto al comma 1, per gli acquisti di forniture e servizi di importo superiore a 40.000 euro e inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, nonché per gli acquisti di lavori di manutenzione ordinaria d'importo superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro, le stazioni appaltanti in possesso della necessaria qualificazione di cui all'articolo 38 nonché gli altri soggetti e organismi di cui all'articolo 38, comma 1, procedono mediante utilizzo autonomo degli strumenti telematici di negoziazione messi a disposizione dalle centrali di committenza qualificate secondo la normativa vigente. In caso di indisponibilità di tali strumenti anche in relazione alle singole categorie merceologiche, le stazioni appaltanti operano ai sensi del comma 3 o procedono mediante lo svolgimento di procedure di cui al presente codice*";
- il D.L. 7 maggio 2012 n. 52, convertito nella legge 6 luglio 2012, n. 94, concernente disposizioni urgenti per la razionalizzazione della spesa pubblica ed in particolare l'art. 7, comma 2, ha introdotto l'obbligo per le amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 di fare ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione per gli acquisti di beni e servizi di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario;
- in applicazione dell' articolo 36, comma 2, lettera b), del d.lgs 50/2016 è possibile la

procedura negoziata mediante consultazione, ove esistenti, di almeno cinque operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, nel rispetto dei principi enunciati dall'art. 30 del citato d.lgs 50/2016;

- dalla verifica delle categorie merceologiche attinenti alll'attività da svolgersi, disponibili sul portale www.acquistinrete.it/Mepa, l'unico meta-prodotto attinente "servizi professionali – Anagrafica degli immobili" risulta all'attualità sospeso mentre non sono presenti convenzioni Consip attive;
- per l'individuazione dell'operatore economico cui affidare l'incarico in oggetto si procederà, pertanto, mediante consultazione dell'apposito Albo Fornitori di Beni e Servizi dell'Agenzia del Demanio per la categoria merceologica "B.01.21 Studi di Fattibilità su compendi per operazioni immobiliari", estrapolando i professionisti ai quali richiedere di presentare relativa offerta;

Tutto ciò premesso

VISTO

- il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure di appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" e, in particolare:
    - l'articolo 29 sui principi in materia di trasparenza;
    - l'articolo 30, sui principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni sugli appalti di forniture e servizi sotto la soglia comunitaria;
    - l'articolo 32 sulle fasi delle procedure di affidamento;
    - l'articolo 33 sui controlli sugli atti delle procedure di affidamento;
    - l'articolo 35 sulle soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato dagli appalti;
    - l'articolo 36 sui contratti sotto soglia;
    - l'articolo 95 sui criteri di aggiudicazione;
    - l'articolo 80 sui motivi di esclusione;

- il Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56 recante "*disposizioni integrative e correttive al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50*";
- le linee guida di selezione del contraente versione 2 emanate dall'Agenzia del Demanio in data 07/04/2017
- il D.lgs 33/2013 in materia di riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche aministrazioni;
- gli art. 6 e 32 del Regolamento di Amministrazione e contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016 approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 1° febbraio 2017 pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio;

DETERMINA

DI APPROVARE la narrativa in premessa specificata che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
DI CONFERMARE, per la selezione del professionista specializzato cui affidare l'incarico in oggetto, l'avvio di una procedura secondo quanto disposto dall' art 36 comma 2 lettera b) del D.Lgs 50/2016, invitando n. 5 soggetti in possesso delle prescritte abilitazioni, da individuare mediante estrapolazione dall'apposito Albo Fornitori di Beni e Servizi dell'Agenzia del Demanio;
DI STABILIRE che la migliore offerta verrà selezionata con il criterio del l'offerta economicamente vantaggiosa ai sensi e per gli effetti dell'art. 95 comma 3 lettera b) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 secondo i criteri seguenti, meglio dettagliati nella lettera di invito:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
B1	Serivizi attinenti svolti	Documento B1	Valutazione qualitativa	Pa = 35
B2	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	Documento B2	Valutazione qualitativa	Pb = 30
B3	Prestazioni accessorie	Documento B3	Valutazione qualitativa	Pb = 5
C1	Ribasso percentuale unico	Offerta economica C1	Valutazione quantitativa	Pc = 20
C2	Riduzione unica sui tempi	Offerta temporale C2	Valutazione quantitativa	Pd = 10

DI DARE ATTO che, come riportato nelle premesse al presente atto, l'importo del servizio trova copertura finanziaria per l'anno 2017 nell'apposita voce "Supporto EE.PP per la gestione dei loro patrimoni immobiliari"- capitolo 3902;

DI STABILIRE che si procederà alla sottoscrizione del disciplinare di incarico con firma digitale secondo quanto disposto dal D.Lgs 82/2005 CAD (Codice dell'Amministrazione Digitale).

Il Direttore Regionale
Rita Soddu