

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

Direzione Regionale Lombardia

Milano, 22.12.2017

Prot.n.2017/1780

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 sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa per la valorizzazione del bene immobile di proprietà dello Stato, sito in Comune di Pavia (PV), denominato "ex Arsenale di Pavia"

**TERMINE ENTRO CUI PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE:
29.01.2018 ore 12.00, PENA LA NON AMMISSIONE**

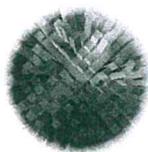
1. OGGETTO

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 di un servizio di elaborazione di uno studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa per la valorizzazione del bene immobile di proprietà dello Stato, sito in Comune di Pavia e denominato "Ex Arsenale - Ex Caserma Cairoli-Officina di costruzione del genio militare S. Mauro" di seguito indicato con il nome **ex Arsenale** e sinteticamente descritto nella scheda allegato 2.

L'immobile è inserito nel "Progetto Speciale 6" dell'Agenzia del Demanio, avente ad oggetto beni e/o iniziative già inseriti in percorsi di valorizzazione (art. 26 D.L. n. 133/2014, accordi, intese variamente denominate, sottoscritte o in corso di sottoscrizione), per i quali questa Direzione Regionale Lombardia ha manifestato l'esigenza di svolgere approfondimenti mediante il sopradescritto studio di sostenibilità. Il bene interessato dal presente servizio è stato inserito nel percorso di valorizzazione così come descritto all'art. 26 - D.L. n. 133 /2014 recante Misure urgenti per la valorizzazione degli immobili demaniali inutilizzati.

Il complesso, ai sensi della richiamata normativa, è stato dismesso dal Ministero della Difesa il 15.05.2015 ed inoltre il 16/09/2016 è stato stipulato un Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del Demanio, il MiBACT, la Regione Lombardia e il Comune di Pavia finalizzato alla verifica della fattibilità per la realizzazione di un polo archivistico di interesse regionale presso una il compendio demaniale in oggetto.

Nell'ambito delle procedure di cui al citato art. 26 D.L. n. 133/2014, ed anche al fine di perseguire gli obiettivi strategici di cui al precitato Protocollo d'Intesa, si specifica quindi che l'obiettivo del servizio è quello di fornire un supporto tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo alla scelta delle migliori strategie di valorizzazione sotto il profilo della razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio gestito, del complesso in questione.



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

Direzione Regionale Lombardia

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

- **FASE 1: Analisi preliminari e definizione dello stato di fatto dei luoghi**, che prevede l'acquisizione, la raccolta e la verifica di tutta la documentazione tecnico-amministrativa e tutte le informazioni di dettaglio esistenti circa il compendio di interesse, al fine di ricostruire un quadro conoscitivo organico ed esaustivo finalizzato alla predisposizione delle successive fasi di analisi.
- **FASE 2: 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
- **FASE 3: Analisi di sostenibilità delle strategie di valorizzazione. Definizione delle Linee Guida della Valorizzazione (LGV)** A partire dagli elementi emersi nelle Fasi sopra descritte, andranno definiti gli scenari sulla base dei quali attivare strumenti e procedure amministrative per concretizzare le diverse iniziative. Per ciascuno scenario andranno svolte – in coerenza con gli indirizzi e le modalità operative proprie dell'Agenzia del demanio, nonché con quanto eventualmente previsto dalla legislazione regionale – le seguenti analisi di sostenibilità tecnico-urbanistica, economico-finanziaria e giuridico-amministrativa, con individuazione del più idoneo iter procedurale.
- **Fase 4: Proposta di variante al PGT vigente e di verifica di assogettabilità alla VAS**

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 € 47.000,00 (quarantasettemila/00) oltre IVA e oneri di legge di cui:

- Euro 47.000,00 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.

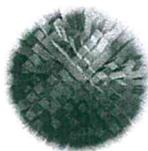
Inoltre, si specifica che l'ammontare dell'appalto è stato quantificato in base alle attività da svolgere e ai relativi costi, ai tempi stimati per l'espletamento del servizio richiesto, incluse le spese, anche con riferimento all'articolo 6 del DM 17 giugno 2016, come meglio specificato nel Capitolato della successiva procedura negoziata.

3. DURATA DEL SERVIZIO

Il servizio avrà una durata complessiva pari a 150 giorni naturali e consecutivi dal formale invito a procedere del RUP, ripartiti come di seguito:

- **Studio di sostenibilità** giorni 90 (novanta) decorrenti dal formale invito a procedere da parte del RUP;
- **Proposta di variante al PGT vigente e di verifica di assogettabilità alla VAS, 60** (sessanta) decorrenti dal formale invito a procedere da parte del RUP;

2-5



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

Direzione Regionale Lombardia

Relativamente ai termini sopra riportati si specifica quanto segue:

- la riduzione dei termini per lo svolgimento del servizio sarà oggetto di valutazione in sede di ponderazione dell'offerta;
- la fase di Proposta di variante al PGT sarà attivata a valle della condivisione degli esiti dello studio di sostenibilità con il tavolo tecnico operativo costituito nell'ambito del protocollo d'intesa stipulato il 16/09/2016 tra Agenzia del Demanio, Segretariato Regionale del MiBACT per la Lombardia, Regione Lombardia e Comune di Pavia.

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;
- Requisiti tecnico-professionali: aver svolto nel triennio antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso almeno tre servizi inerenti l'attività oggetto dell'appalto, di cui due concernenti l'elaborazione di studi di sostenibilità per interventi di riqualificazione e recupero urbano, con analisi degli impatti sociali, economici e ambientali degli interventi proposti.

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_lombardia@pce.agenziademanio.it entro e non oltre il termine delle ore 12:00 del giorno 29.01.2018**, indicando nell'oggetto "Indagine di mercato per uno studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa per la valorizzazione dell'immobile denominato ex Arsenale di Pavia".



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

Direzione Regionale Lombardia

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 31.01.2018 ore 09:30, il RUP, in seduta pubblica ed alla presenza di due collaboratori in servizio presso la Direzione Regionale Lombardia, 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, il RUP provvederà all'individuazione degli operatori da invitare attingendo al libero mercato.

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. Agata-Maria Zinfolino, raggiungibile all'indirizzo di posta elettronica: agatamaria.zinfolino@agenziademanio.it



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

Direzione Regionale Lombardia

Per qualsiasi chiarimento di natura amministrativa è possibile contattare il RUP esclusivamente al predetto indirizzo di posta elettronica, entro il 25/01/2018 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 sul sito internet del Comune di Pavia.

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

Dott.ssa Rita Soddu

Allegato 1- Modello candidatura

Allegato 2- Scheda tecnica ex Arsenale

