



**A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O**  
Direzione Regionale Puglia e Basilicata

Bari, 09/10/2017  
Prot. n. 2017/16046

**Oggetto: Indagine di mercato per l'affidamento del servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: Comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) foresteria cittadella della ricerca, sito nel comune di Brindisi (proprietario Provincia di Brindisi).**

**CIG ZE31FEFF84**

**IL DIRETTORE REGIONALE**

- VISTO l'art. 65 del Decreto Legislativo n. 300 del 30.07.1999 e s.m.i.;
- VISTO il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- VISTO il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 1 febbraio 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 51 del 2 marzo 2017;
- VISTA la Determinazione n. 76, prot. n. 2017/2681/DIR del 23 febbraio 2017, con cui sono state definiti competenze e funzioni delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia del Demanio, nonché i poteri dei relativi responsabili;
- VISTA la determinazione n. 77, prot. n. 2017/2686/DIR del 23 febbraio 2017, con cui sono stati nominati i responsabili delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia del



Via Amendola n. 164/D - 70126 Bari – Tel. 080 5467811 – Faxmail 06 50516070

Ufficio di Matera: Piazza Matteotti, 18 - 75100 Matera

Ufficio di Lecce: Viale Gallipoli, 37 - 73100 Lecce

e-mail: [dre.PugliaBasilicata@agenziademanio.it](mailto:dre.PugliaBasilicata@agenziademanio.it)

pec: [dre\\_pugliabasilicata@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_pugliabasilicata@pce.agenziademanio.it)

---

Demanio, con contestuale attribuzione dei poteri di cui alla richiamata determinazione n. 76, prot. n. 2017/2681/DIR del 23 febbraio 2017 conferiti;

- VISTI i principi enunciati dall'art. 30, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

#### **PREMESSO CHE**

- con nota prot. n. 14681 del 15/09/2017, è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento di cui alla procedura in oggetto il dott. Pasquale Abbate, e l'Ing. Nicola Luigi Garofalo quale direttore all'esecuzione del contratto, entrambi in servizio presso questa la Direzione Regionale Puglia e Basilicata (di seguito, anche, "stazione appaltante");
- con determina direttoriale prot. n. 14851 del 18/09/2017, la stazione appaltante, in ossequio ai principi di non discriminazione e concorrenza, ha stabilito di avviare specifica procedura ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. per l'affidamento diretto a qualificati operatori del servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) Foresteria Cittadella della Ricerca, sito nel comune di Brindisi (proprietario Provincia di Brindisi) – CIG ZE31FEFF84, a seguito di una preliminare indagine di mercato fra vari operatori economici, e dall'Albo Fornitori Beni e Servizi on-line dell'Agenzia del Demanio;
- con la precitata determina è stato quantificato l'importo complessivo dell'appalto in euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento//00), oltre IVA ed oneri previdenziali se dovuti, di cui euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento//00) quale importo a base d'asta ed euro 0,00 (zero//00) quale importo per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, vista la natura prettamente intellettuale del servizio richiesto per cui non vi sono rischi da interferenze di cui al D.Lgs. n. 81/2008;
- con la medesima determina è stato stabilito di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 4, let. c), del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- con la precitata determina è stato approvato l'elenco dei n. 5 operatori economici, come dettagliatamente indicati nella tabella sottostante, da invitare alla procedura ed individuati dal RUP mediante sorteggio dall'estrapolazione dall'Albo fornitori di beni e

servizi dell'Agencia del Demanio, categoria merceologica B.01.04 – Consulenza, prestazioni per indagini e rilevazioni; B.01.08 Studi e Ricerche: consulenze, prestazioni tecniche;

Operatori invitati	Nome operatore	sede legale	Codice fiscale	P.IVA
n.1	Duff & Phelps REAG S.p.A.	Via Monte Rosa, 91, 20149 - Milano	-	05881660152
n.2	Studio Tecnico di Ingegneria	Via Guardia, 39, 87043 - Bisignano (Cremona)	-	02114190784
n.3	AEMME S.r.l.	Via A. Ardito, 3, 70044 - Polignano a Mare (Bari)	-	07533380726
n.4	Adria energy E.S.CO. S.r.l.	Via Ottorino Respighi, 13, 47841 - Cattolica (Rimini)	-	03569650405
n.5	Geoplanning Servizi per il Territorio S.r.l.	Via Giano della Bella, 43/45, 00162 - Roma	-	04725181004

- con la precitata determina è stato stabilito di invitare alla procedura n. 2 operatori economici reperiti dal RUP sul mercato locale o già accreditati dalla scrivente Direzione Regionale per servizi simili, come identificati dettagliatamente nella tabella sottostante, al fine di evitare che la procedura andasse deserta, in considerazione della circostanza che gli operatori di cui al punto precedente estratti dal precitato Albo fornitori Beni e Servizi dell'Agencia del Demanio, benché conformi ai requisiti di cui alla categoria merceologica richiesta in fase di estrazione nella provincia di Taranto e Brindisi, risultavano con sedi in ambiti territoriali diversi;

Operatori invitati	Nome operatore	sede legale	Codice fiscale	P.IVA
n.6	Cerved Group S.p.A.	Via dell'Unione Europea, 6/A-6/B, 20097 - San Donato Milanese (Milano)	-	IT08076240962
n.7	Arch. Giuseppe Laporta	Via Regina Margherita, 43, 74123 - Taranto	LPRGPP76A17L049A	02700710730

- la lettera di invito con i relativi allegati, in cui sono contenute talune indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario, sono stati approvati con il precitato provvedimento;
- il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità telematica;
- i precitati operatori sono stati invitati a partecipare all'indagine di mercato di cui all'oggetto come dettagliato nella tabella sottostante:

Operatori invitati	Nome operatore	Codice fiscale	P.IVA	Lettera invito
n.1	Duff & Phelps REAG S.p.A.	-	05881660152	nota prot. 2017/14853 del 18/09/2017
n.2	Studio Tecnico di Ingegneria	-	02114190784	nota prot. 2017/14855 del 18/09/2017
n.3	AEMME S.r.l.	-	07533380726	nota prot. 2017/14856 del 18/09/2017
n.4	Adria energy E.S.CO. S.r.l.	-	03569650405	nota prot. 2017/14857 del 18/09/2017
n.5	Geoplanning Servizi per il Territorio S.r.l.	-	04725181004	nota prot. 2017/14858 del 18/09/2017
n.6	Cerved Group S.p.A.	-	IT08076240962	nota prot. 2017/14859 del 18/09/2017
n.7	Arch. Giuseppe Laporta	LPRGPP76A17L049A	02700710730	nota prot. 2017/14860 del 18/09/2017

- sono pervenute nei termini previsti in totale n. 1 (una) busta dal seguente operatore:

Operatori invitati	Nome operatore	sede legale	Codice fiscale	P.IVA	Data ricezione Busta offerta
n.7	Arch. Giuseppe Laporta	Via Regina Margherita, 43, 74123 - Taranto	LPRGPP76A17L049A	02700710730	03/10/2017 ed assunta al prot. n. 15748 del 03/10/2017

- con messaggio di posta elettronica certificata pervenuta il giorno 22/09/2017, assunta al protocollo n. 15125 in data 25/09/2017, all'indirizzo di posta elettronica stabilito nella documentazione di gara, l'operatore economico, di seguito indicato,

Operatori invitati	Nome operatore	sede legale	Codice fiscale	P.IVA
n.5	Geoplanning Servizi per il Territorio S.r.l.	Via Giano della Bella, 43/45, 00162 - Roma	-	04725181004

ha rifiutato di partecipare all'invito a presentare l'offerta per il servizio in epigrafe citato, in quanto ha dichiarato testualmente che *"stiamo lavorando su alcune commesse che non ci permetterebbero di eseguire la Due Diligence nei tempi da Voi richiesti"*.

- non è pervenuta alcuna offerta nei termini previsti dagli operatori elencati nella tabella sottostante:

Operatori invitati	Nome operatore	Codice fiscale	P.IVA	Lettera invito
n.1	Duff & Phelps REAG S.p.A.	-	05881660152	nota prot. 2017/14853 del 18/09/2017
n.2	Studio Tecnico di Ingegneria	-	02114190784	nota prot. 2017/14855 del 18/09/2017
n.3	AEMME S.r.l.	-	07533380726	nota prot. 2017/14856 del 18/09/2017
n.4	Adria energy E.S.CO. S.r.l.	-	03569650405	nota prot. 2017/14857 del 18/09/2017
n.6	Cerved Group S.p.A.	-	IT08076240962	nota prot. 2017/14859 del 18/09/2017

#### DETERMINA

- di approvare il verbale di operazioni di seduta del 04/10/2017, assunto al prot. n. 15865 del 05/10/2016 (allegato 1), con cui è stato dichiarato aggiudicatario provvisorio l'operatore economico con la busta n° 1 - Arch. Giuseppe Laporta, con sede legale in Via Regina Margherita, 43, 74123 - Taranto – Codice Fiscale LPRGPP76A17L049A e

---

P.IVA 02700710730, avendo presentato un'offerta con una percentuale di ribasso pari al 37,88% sull'importo posto a base dell'indagine di mercato di cui all'oggetto e pari ad € 12.500,00, determinando così un'offerta complessiva pari ad € 7.765,00, oltre Iva ed oneri previdenziali se dovuti, non soggetti a ribasso;

- di disporre l'aggiudicazione definitiva a favore del precitato operatore, subordinando l'efficacia della presente aggiudicazione definitiva all'esito positivo dei controlli in ordine ai requisiti di carattere generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016.

Il Direttore Regionale  
Vincenzo Capobianco



Allegati:

- *Verbale di operazioni di seduta del 04/10/2017*



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

Bari, 5/10/2017

Prot. 2017/ 15865

## VERBALE DI OPERAZIONI DI SEDUTA DEL 04/10/2017

**Oggetto: Indagine di mercato per l'affidamento del servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) Foresteria Cittadella della Ricerca, sito nel comune di Brindisi (proprietario Provincia di Brindisi) - (CIG ZE31FEFF84). Artt. 31 co. 8 e 36 co. 2 lett. a) del D.Lgs. 50/2016.**

L'anno 2017 (duemiladiciasette) addì 04 del mese di ottobre, alle ore 18,20, in una sala dell'Ufficio dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata – Sede di Bari, Via G. Amendola 164/D (di seguito anche "stazione appaltante"), si insedia il RUP, Pasquale Abbate, all'uopo incaricato dal Responsabile della Direzione Regionale Puglia e Basilicata dell'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 14681 del 15/09/2017, assistito per l'attività di esame delle offerte pervenute dal collega Nicola Luigi Garofalo, nominato direttore all'esecuzione del contratto con medesima nota prot. n. 14681 del 15/09/2017 .

Il RUP premesso che:

- con determina direttoriale prot. n. 14681 del 15/09/2017, la stazione appaltante, in ossequio ai principi di non discriminazione e concorrenza, ha stabilito di avviare specifica procedura ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. per l'affidamento diretto a qualificati operatori del servizio di due diligence immobiliare di n. 2 (due) immobili di proprietà degli enti locali: a) Palazzo Mastrocinque, sito nel comune di Taranto (proprietari: comune di Taranto e Provincia di Taranto); b) Foresteria Cittadella della Ricerca, sito nel comune di Brindisi (proprietario Provincia di Brindisi) – CIG ZE31FEFF84, a seguito di una preliminare indagine di mercato fra vari operatori economici, e dall'Albo Fornitori Beni e Servizi on-line dell'Agenzia del Demanio;
- con la precitata determina è stato quantificato l'importo complessivo dell'appalto in euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento//00), oltre IVA ed oneri previdenziali se dovuti, di cui euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento//00) quale importo a base d'asta ed euro 0,00 (zero//00) quale importo per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, vista la natura

prettamente intellettuale del servizio richiesto per cui non vi sono rischi da interferenze di cui al D.Lgs. n. 81/2008;

- con la medesima determina è stato stabilito di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 4, let. c), del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- con la precitata determina è stato approvato l'elenco dei n. 5 operatori economici, come dettagliatamente indicati nella tabella sottostante, da invitare alla procedura ed individuati dal RUP mediante sorteggio dall'estrapolazione dall'Albo fornitori di beni e servizi dell'Agenzia del Demanio, categoria merceologica B.01.04 – Consulenza, prestazioni per indagini e rilevazioni; B.01.08 Studi e Ricerche: consulenze, prestazioni tecniche;

Operatori invitati	Nome operatore	sede legale	Codice fiscale	P.IVA
n.1	Duff & Phelps REAG S.p.A.	Via Monte Rosa, 91, 20149 - Milano	-	05881660152
n.2	Studio Tecnico di Ingegneria	Via Guardia, 39, 87043 - Bisignano (Cremona)	-	02114190784
n.3	AEMME S.r.l.	Via A. Ardito, 3, 70044 - Polignano a Mare (Bari)	-	07533380726
n.4	Adria energy E.S.CO. S.r.l.	Via Ottorino Respighi, 13, 47841 - Cattolica (Rimini)	-	03569650405
n.5	Geoplanning Servizi per il Territorio S.r.l.	Via Gianò della Bella, 43/45, 00162 - Roma	-	04725181004

- con la precitata determina è stato stabilito di invitare alla procedura n. 2 operatori economici reperiti dal RUP sul mercato locale o già accreditati dalla scrivente Direzione Regionale per servizi similari, come identificati dettagliatamente nella tabella sottostante, al fine di evitare che la procedura andasse deserta, in considerazione della circostanza che gli operatori di cui al punto precedente estratti dal precitato Albo fornitori Beni e Servizi dell'Agenzia del Demanio, benché conformi ai requisiti di cui alla categoria merceologica richiesta in fase di estrazione nella provincia di Taranto e Brindisi, risultavano con sedi in ambiti territoriali diversi;

Operatori invitati	Nome operatore	sede legale	Codice fiscale	P.IVA
n.6	Cerved Group S.p.A.	Via dell'Unione Europea, 6/A-6/B, 20097 - San Donato Milanese (Milano)	-	IT08076240962
n.7	Arch. Giuseppe Laporta	Via Regina Margherita, 43, 74123 - Taranto	LPRGPP76A17L049A	02700710730



- che la lettera di invito con i relativi allegati, in cui sono contenute talune indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario, sono stati approvati con il precitato provvedimento;
- che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità telematica;
- che i precitati operatori sono stati invitati a partecipare all'indagine di mercato di cui all'oggetto come dettagliato nella tabella sottostante:

Operatori invitati	Nome operatore	Codice fiscale	P.IVA	Lettera invito
n.1	Duff & Phelps REAG S.p.A.	-	05881660152	nota prot. 2017/14853 del 18/09/2017
n.2	Studio Tecnico di Ingegneria	-	02114190784	nota prot. 2017/14855 del 18/09/2017
n.3	AEMME S.r.l.	-	07533380726	nota prot. 2017/14856 del 18/09/2017
n.4	Adria energy E.S.CO. S.r.l.	-	03569650405	nota prot. 2017/14857 del 18/09/2017
n.5	Geoplanning Servizi per il Territorio S.r.l.	-	04725181004	nota prot. 2017/14858 del 18/09/2017
n.6	Cerved Group S.p.A.	-	IT08076240962	nota prot. 2017/14859 del 18/09/2017
n.7	Arch. Giuseppe Laporta	LPRGPP76A17L049A	02700710730	nota prot. 2017/14860 del 18/09/2017

Il RUP nel dichiarare aperta la seduta, ricorda quanto indicato nelle premesse e afferma che sono pervenute nei termini previsti in totale n. 1 (una) busta dal seguente operatore:

Operatori invitati	Nome operatore	sede legale	Codice fiscale	P.IVA	Data ricezione Busta offerta
n.7	Arch. Giuseppe Laporta	Via Regina Margherita, 43, 74123 - Taranto	LPRGPP76A17L049A	02700710730	03/10/2017 ed assunta al prot. n. 15748 del 03/10/2017

Inoltre il RUP dichiara che con messaggio di posta elettronica certificata pervenuta il giorno 22/09/2017, assunta al protocollo n. 15125 in data 25/09/2017, all'indirizzo di posta

elettronica stabilito nella documentazione di gara, l'operatore economico, di seguito indicato,

Operatori invitati	Nome operatore	sede legale	Codice fiscale	P.IVA
n.5	Geoplanning Servizi per il Territorio S.r.l.	Via Giano della Bella, 43/45, 00162 - Roma	-	04725181004

ha rifiutato di partecipare all'invito a presentare l'offerta per il servizio in epigrafe citato, in quanto ha dichiarato testualmente che *"stiamo lavorando su alcune commesse che non ci permetterebbero di eseguire la Due Diligence nei tempi da Voi richiesti"*.

Il RUP dichiara altresì che non è pervenuta alcuna offerta nei termini previsti dagli operatori elencati nella tabella sottostante:

Operatori invitati	Nome operatore	Codice fiscale	P.IVA	Lettera invito
n.1	Duff & Phelps REAG S.p.A.	-	05881660152	nota prot. 2017/14853 del 18/09/2017
n.2	Studio Tecnico di Ingegneria	-	02114190784	nota prot. 2017/14855 del 18/09/2017
n.3	AEMME S.r.l.	-	07533380726	nota prot. 2017/14856 del 18/09/2017
n.4	Adria energy E.S.CO. S.r.l.	-	03569650405	nota prot. 2017/14857 del 18/09/2017
n.6	Cerved Group S.p.A.	-	IT08076240962	nota prot. 2017/14859 del 18/09/2017

Il RUP, pertanto, assistito dal collega Nicola Luigi Garofalo, procede all'esame delle verifiche di conformità di quanto richiesto dalle buste contenenti le offerte segrete che sono state aperte progressivamente per ordine di arrivo.

La tabella che segue riporta l'esito della verifica svolta sull'unica busta pervenuta nei termini previsti. La documentazione, in particolare, viene individuata con riferimento al numero di allegato richiamato nella lettera di invito con cui la stazione appaltante ha fornito i moduli per i documenti da produrre in gara.

Operatori invitati	Data ricezione Busta offerta	Operatore	Esame documentazione presente nella busta	Note
--------------------	------------------------------	-----------	---	------

n.7	03/10/2017 ed assunta al prot. n. 15748 del 03/10/2017	Arch. Giuseppe Laporta con sede legale in Via Regina Margherita, 43, 74123 – Taranto, C.F. LPRGPP76A17L 049A e P.I. 02700710730	Allegato II: completo Allegato III: completo Allegato IV: completo Allegato V: completo Allegato VI: Completo	Nessuna
-----	---	--	---	---------

Per le motivazioni sopra indicate, l'operatore precitato, Arch. Giuseppe Laporta con sede legale in Via Regina Margherita, 43, 74123 – Taranto, C.F. LPRGPP76A17L049A e P.I. 02700710730, è ammesso alla successive fasi di gara, esaminando l'offerta economica pervenuta, di cui si riportano i seguenti valori:

Busta Numero	Operatore economico	Ribasso offerto sull'importo a base d'asta	Costi della sicurezza a carico dell'offerente
1	Arch. Giuseppe Laporta	37,88 %	€. 7.765,00

L'operatore "Arch. Giuseppe Laporta" ha presentato un'offerta con una percentuale di ribasso pari al 37,88% sull'importo posto a base dell'indagine di mercato di cui all'oggetto e pari ad € 12.500,00, determinando così un'offerta complessiva pari ad € 7.765,00, **oltre Iva ed oneri previdenziali se dovuti**, non soggetti a ribasso.

Per quanto consta, si dichiara aggiudicatario provvisorio, e quindi sottoposto alla verifica della sussistenza dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, dell'indagine di mercato di cui all'oggetto l'operatore economico n° 7 – Arch. Giuseppe Laporta, con sede legale in Via Regina Margherita, 43, 74123 - Taranto – Codice Fiscale LPRGPP76A17L049A e P.IVA 02700710730.

L'unica busta pervenuta viene adeguatamente custodita presso l'ufficio di Bari della Direzione Regionale Puglia e Basilicata dell'Agenzia del Demanio.

Letto, confermato e sottoscritto il presente verbale viene chiuso alle ore 18:20 del 07/10/2016.

Di quanto sopra, si è redatto il presente verbale.

Bari, li 04/10/2017

Il Responsabile Unico del Procedimento  
dott. Pasquale Abbate



