



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 14/05/2018

Prot. 2018/4058

Affidamento diretto previa indagine di mercato ai sensi degli artt. 31 co. 8 e 36 co. 2 lett. a) del D.Lgs. 50/2016 del servizio di due diligence immobiliare di due edifici di proprietà degli Enti Locali: ex convento delle carmelitane scalze, sito nel comune di Nuoro - NU (proprietario Comune di Nuoro), ed ex ospedale militare - residenza del Forte Carlo Felice, sito nel comune de La Maddalena - OT (proprietario Regione Autonoma della Sardegna). CIG: 7412348F0F

**VERBALE DI GARA
SEDUTA DELL'8/05/2018**

PREMESSO CHE

- l'Agenzia ha attivato il Progetto speciale 4 - "*Sviluppo progettualità dopo proposte di alienazione*", finalizzato all'attività di due diligence immobiliare degli asset proposti dagli Enti pubblici ai fini della loro valorizzazione e dismissione tramite operazioni di finanza immobiliare, che prevedono la costituzione di specifici fondi immobiliari o l'alienazione e/o apporto a fondi istituiti ai sensi dell'art. 33 del D.L. n. 98/2011 (sistema integrato di fondi INVIMIT);
- tali asset comprendono immobili pubblici di potenziale interesse, individuati tramite driver coerenti con le politiche di investimento dei Fondi;
- tra gli immobili da sottoporre a verifica figurano l'ex convento delle carmelitane scalze, di proprietà del Comune di Nuoro, e l'ex ospedale militare - residenza del Forte Carlo Felice, di proprietà della Regione Autonoma della Sardegna, sito nel comune de La Maddalena;
- la Direzione Strategie Immobiliari ed Innovazione dell'Agenzia ha assegnato alla Direzione Regionale Sardegna le risorse economiche per il servizio di due diligence immobili ubicati nel proprio territorio, quantificate nella misura di Euro 16.000,00 a valere sul capitolo 3902 (centro di costo FR2110000 - commessa P15390202);
- con Determina a contrarre del Responsabile della Direzione Regionale prot. n. 1910 dell'8 marzo 2018 è stata avviata la procedura di affidamento del servizio di cui sopra, tramite Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a), del D.lgs. 50/2016, assumendo quale criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 4 - lett. c), del D.Lgs. 50/2016;



Via Lo Frasso 2, 09127 Cagliari – Tel. 070 67 97 31 – Faxmail 06 50 51 60 68
e-mail dre.sardegna@agenziademanio.it – PEC dre_sardegna@pec.agenziademanio.it

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

- ai fini del rispetto dei principi di cui all'art. 30 del D.Lgs. 50/2016 e delle Linee guida "Selezione del Contraente - versione 2" elaborate dall'Agenzia del Demanio, è stato stabilito di avviare un confronto competitivo con quattro operatori economici abilitati al Bando Servizi del MePA per la categoria merceologica "Servizi Professionali - Architettonici, di costruzione, ingegneria e ispezione e catasto stradale" - codice CPV: 71621000-7 (servizi di analisi o consulenza tecnica), da individuare tramite avviso di manifestazione d'interesse;
- l'importo a base di gara, determinato ai sensi del D.M. 17/06/2016, ammonta a € 12.156,00 (Euro dodicimilacentocinquantasei/00), oltre Iva e oneri previdenziali;
- il valore stimato dell'appalto, ai sensi dell'art. 35, comma 4, del D.Lgs. 50/2016 è pari a € 39.950,00 (Euro trentanovemilanovecentocinquanta/00), oltre I.V.A. e oneri previdenziali, comprensivo delle ulteriori attività professionali tipizzate che la Stazione Appaltante si riserva di affidare all'Appaltatore, senza nuova procedura, ai sensi dell'art. 106, comma 1 – lett. a), del D.Lgs. 50/2016, per la rimozione delle criticità rilevate all'esito del servizio;
- con determinazione del Responsabile della Direzione Regionale prot. n. 1463 del 22 febbraio 2018 l'ing. Alessandra Pirari è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento ed il dott. Pier Giorgio Montis è stato nominato Direttore dell'Esecuzione del Contratto;
- con avviso prot. n. 1911 dell'8 marzo 2018, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia, è stata avviata la manifestazione di interesse finalizzata ad individuare n° 4 operatori economici, abilitati sulla piattaforma MePA per la categoria merceologica sopra indicata, cui inviare una richiesta di offerta per l'esecuzione del servizio;
- con verbale prot. n. 2644 del 27 marzo 2018, sono stati sorteggiati i seguenti operatori economici:

| Operatore sorteggiato | N° plico | Ragione sociale operatore economico | Sede legale | Partita IVA |
|-----------------------|----------|--------------------------------------|--|-------------|
| Operatore 1 | 21 | Geom. Benigno Spiga | Via Guido Cavalcanti n. 12 Selargius (CA) | 02227500929 |
| Operatore 2 | 4 | A&T Architettura e Territorio S.R.L. | Via Domenico Scinà n. 161 Palermo (PA) | 05434370820 |
| Operatore 3 | 15 | Ing. Guido Boggio | Via Vittorio Porcile n. 55 Cagliari (CA) | 02568230920 |
| Operatore 4 | 1 | Ing. Andrea Spagnolo | Via Marco Polo n. 30/E Bientina (PI) | 01276820501 |

- in data 12 aprile 2018 ai suddetti operatori è stata inviata, tramite piattaforma MePA, la RdO n. 1923005, unitamente alla lettera di invito prot. n. 2018/3068/DR-STE dell'11 aprile 2018 ed alla documentazione ad essa allegata;
- il termine di ricezione delle offerte è stato fissato per il giorno 7 maggio 2018, ore 12:00;
- la data e l'ora della prima seduta sul MePA è stata comunicata agli operatori economici partecipanti in data 7 maggio 2018 tramite la sezione comunicazioni dello stesso MePA;

TUTTO CIÒ PREMESSO

l'anno **2018**, il giorno **8 maggio**, alle ore **11:30**, presso la sede della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio, sita in Cagliari, via A. Lo Frasso n. 2, l'Ing. Alessandra Pirari, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento, alla presenza continua dei testimoni Ing. Germana Biolchini e Dott. Piergiorgio Montis, funzionari dell'Agenzia del Demanio in servizio presso la sede della Direzione Regionale Sardegna, preso atto che entro il termine stabilito hanno presentato offerta tutti i concorrenti invitati, procede in seduta pubblica sul MePA all'apertura telematica delle buste amministrative presentate dai concorrenti ed alla verifica della documentazione ivi contenuta, rilevando quanto segue:

- 1) Busta 1 presentata il 23/04/2018: Ing. Andrea Spagnolo, Via Marco Polo n. 30/E, Bientina (PI) - andrea.spagnolo1@geopec.it (C.F.: SPGNDR69A11G843L; P.IVA: 01276820501)**

E' presente il PASSOE n. 6645-2097-7236-1849. La documentazione presenta le seguenti irregolarità:

- la documentazione prodotta a comprova del requisito di capacità tecnico-organizzativa consiste nella richiesta di liquidazione dei compensi del CTU inoltrata al Tribunale di Pisa. Tale documentazione non consente di verificare né l'avvenuta approvazione da parte del Giudice del servizio svolto né l'importo effettivamente liquidato al professionista.

Alla luce della documentazione esaminata, il RUP attiva il soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016 chiedendo all'operatore economico, tramite MePA, di produrre la seguente documentazione entro il termine del 13 maggio 2018:

- decreto di liquidazione del giudice del Tribunale di Pisa, che comprovi la regolare esecuzione del servizio quale CTU e indichi l'importo dell'onorario effettivamente riconosciuto;
- certificati di buona e regolare esecuzione dei servizi di accatastamento, rilasciati dai committenti privati o dichiarati dall'operatore economico, oppure copia dei contratti e delle fatture relative alle prestazioni medesime oppure ricevuta di avvenuta approvazione delle pratiche catastali da parte della competente Agenzia delle Entrate.

F. P. M.
OB
R

2) Busta 2 presentata il 04/05/2018: A&T Architettura e Territorio S.r.l., Via Domenico Scinà n. 161, Palermo - gare@pec.architetturaeterritorio.it (P.IVA: 05434370820)

E' presente il PASSOE n. 9535-9633-6899-7773. La documentazione presenta le seguenti irregolarità:

- il DGUE, parte II – lett. B è carente dell'indicazione di tutti i soggetti di cui all'art. 80, comma 3, del D.Lgs. 50/2016;
- la documentazione comprovante i requisiti di capacità tecnico-organizzativa è carente.

Alla luce della documentazione esaminata, il RUP attiva il soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016 chiedendo all'operatore economico, tramite MePA, di produrre la seguente documentazione entro il termine del 13 maggio 2018:

- integrazione del DGUE, parte II - lett. B, con l'indicazione dei seguenti soggetti: membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza (quali gli institori e i procuratori ad negotia), di direzione (come i dipendenti o i professionisti ai quali siano stati conferiti significativi poteri di direzione e gestione dell'impresa) o di controllo (come il revisore contabile e l'Organismo di vigilanza di cui all'art. 6 del D.Lgs. 231/2001), direttore tecnico, socio unico persona fisica e socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci.
- integrazione del DGUE, parte II - lett. B, con l'indicazione dei soggetti di cui al punto precedente cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando, tra i quali rientrano, in caso di cessione di azienda o di ramo d'azienda, di fusione o incorporazione di società, anche i soggetti che hanno rivestito la carica presso la società cedente, fusa o incorporata nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando;
- fatture o contratto del servizio svolto per conto della SCRIP (certificato di regolare esecuzione prot. n. 2922 del 28/06/2016);
- fatture o certificati di regolare esecuzione dei servizi catastali svolti per conto di Ferservizi e Azienda sanitaria provinciale di Vibo Valentia.

La seduta viene sospesa alle ore 13:38 e riaperta alle ore 15:11. Il RUP prosegue con la verifica della documentazione amministrativa contenuta nelle buste 3 e 4.

3) Busta 3 presentata il 05/05/2018 : Studio di Ingegneria Ing. Guido Boggio, Via Vittorio Porcile n. 55, Cagliari - guido.boggio@ingpec.eu (C.F.: BGGGDU71E31B354C; P.IVA: 02568230920)

E' presente il PASSOE n. 7646-4439-9350-9337. La documentazione presenta le seguenti irregolarità:

- il DGUE, parte IV - lett. C, non contiene l'indicazione dei servizi svolti nell'ultimo decennio, sebbene il concorrente abbia allegato il modello O del D.P.R. 207/2010 contenente l'elenco di tali servizi;

- il concorrente non ha prodotto la documentazione comprovante i servizi svolti.

Alla luce della documentazione esaminata, il RUP attiva il soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016 chiedendo all'operatore economico, tramite MePA, di produrre la seguente documentazione entro il termine del 13 maggio 2018:

- integrazione del DGUE, parte IV - lett. C, con l'indicazione dei servizi svolti;
- fatture, contratti e certificati di regolare esecuzione dei servizi svolti.

4) Busta 4 presentata il 07/05/2018: Geom. Benigno Spiga, Via Guido Cavalcanti n. 12, Selargius (CA) - benigno.spiga@geopec.it (C.F.: SPGBGN66S12B354C; P.IVA: 02227500929)

La documentazione presenta le seguenti irregolarità:

- assenza del PASSOE;
- assenza della documentazione comprovante i servizi svolti.

Alla luce della documentazione esaminata, il RUP attiva il soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016 chiedendo all'operatore economico, tramite MePA, di produrre la seguente documentazione entro il termine del 13 maggio 2018:

- PASSOE;
- fatture, contratti e certificati di regolare esecuzione dei principali servizi svolti, comprovanti l'avvenuta esecuzione di servizi analoghi a quello della presente procedura di importo complessivo non inferiore a 12.000 euro.


La seduta viene sospesa alle ore 16:32 e rinviata al giorno 14 maggio 2018, ore 09:30, per l'esame della documentazione integrativa richiesta.

SEDUTA DEL 14/05/2018

l'anno **2018**, il giorno **14 maggio**, alle ore **09:30**, presso la sede della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio, sita in Cagliari, via A. Lo Frasso n. 2, l'Ing. Alessandra Pirari, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento, alla presenza continua dei testimoni Ing. Germana Biolchini e Dott. Piergiorgio Montis, funzionari dell'Agenzia del Demanio in servizio presso la sede della Direzione Regionale Sardegna, procede in seduta pubblica sul MePA alla verifica della documentazione integrativa richiesta a tutti i concorrenti in data 7 maggio 2018, rilevando quanto segue:

1) Ing. Andrea Spagnolo, Via Marco Polo n. 30/E, Bientina (PI) - andrea.spagnolo1@geopec.it (C.F.: SPGNDR69A11G843L; P.IVA: 01276820501)

Con nota prot. n. 3908 dell'8 maggio 2018, il RUP ha richiesto al Concorrente la documentazione integrativa stabilita nella seduta di pari data, assegnando il termine del successivo 13 maggio. Il Concorrente non ha presentato la suddetta documentazione e pertanto viene escluso dal prosieguo della procedura.

CPB P.F.M.


**2) A&T Architettura e Territorio S.r.l., Via Domenico Scinà n. 161, Palermo -
gare@pec.architetturaeterritorio.it (P.IVA: 05434370820)**

Con nota prot. n. 3910 dell'8 maggio 2018, il RUP ha richiesto al Concorrente la documentazione integrativa stabilita nella seduta di pari data, assegnando il termine del successivo 13 maggio. Il Concorrente ha presentato entro i termini, tramite MePA, la seguente documentazione:

- integrazione del DGUE, parte II - lett. B, con l'indicazione del legale rappresentante e del direttore tecnico;
- contratto prot. n. 2068 del 10/05/2016 stipulato con SCRP;
- fatture per l'esecuzione dei servizi catastali svolti per conto di Ferservizi e Azienda sanitaria provinciale di Vibo Valentia.

La documentazione amministrativa è regolare e pertanto il Concorrente è ammesso al prosieguo della procedura.

**3) Studio di Ingegneria Ing. Guido Boggio, Via Vittorio Porcile n. 55, Cagliari -
guido.boggio@ingpec.eu (C.F.: BGGGDU71E31B354C; P.IVA: 02568230920)**

Con nota prot. n. 3906 dell'8 maggio 2018, il RUP ha richiesto al Concorrente la documentazione integrativa stabilita nella seduta di pari data, assegnando il termine del successivo 13 maggio. Il Concorrente ha presentato entro i termini, tramite MePA, la seguente documentazione:

- integrazione del DGUE, parte IV - lett. C, con l'indicazione dei servizi svolti;
- fatture dei servizi estimativi svolti per conto del CRIF;
- fatture, contratti e certificati di regolare esecuzione dei servizi svolti per conto di privati.

La documentazione amministrativa è regolare e pertanto il Concorrente è ammesso al prosieguo della procedura.

**4) Geom. Benigno Spiga, Via Guido Cavalcanti n. 12, Selargius (CA) -
benigno.spiga@geopec.it (C.F.: SPGBGN66S12B354C; P.IVA: 02227500929)**

Con nota prot. n. 3907 dell'8 maggio 2018, il RUP ha richiesto al Concorrente la documentazione integrativa stabilita nella seduta di pari data, assegnando il termine del successivo 13 maggio. Il Concorrente ha presentato entro i termini, tramite MePA, la seguente documentazione:

- PASSOE n. 9970-0775-6660-8595;
- verbali di conferimento incarico e decreti di liquidazione del Giudice del Tribunale di Cagliari per attività di accatastamento, redazione di APE e due diligenze immobiliare in procedure esecutive.

La documentazione amministrativa è regolare e pertanto il Concorrente è ammesso al prosieguo della procedura.

Si procede dunque all'apertura telematiche delle buste economiche dei concorrenti ammessi, visualizzando i valori delle rispettive offerte economiche e aprendo, per ogni

concorrente, le relative "schede" associate all'offerta economica, di cui verifica la validità della firma digitale apposta.

Constatata la regolarità di tutte le offerte economiche dei concorrenti ammessi, il RUP procede all'approvazione delle medesime tramite la piattaforma MePA, pervenendo alla seguente graduatoria:

| N° | Ragione sociale operatore economico | Sede legale | Partita IVA | Valore complessivo dell'offerta |
|----|--------------------------------------|--|-------------|---------------------------------|
| 1 | Ing. Guido Boggio | Via Vittorio Porcile n. 55 Cagliari (CA) | 02568230920 | € 8.995,44 |
| 2 | A&T Architettura e Territorio S.R.L. | Via Domenico Scinà n. 161 Palermo (PA) | 05434370820 | € 10.022,43 |
| 3 | Geom. Benigno Spiga | Via Guido Cavalcanti n. 12 Selargius (CA) | 02227500929 | € 11.751,21 |

Il RUP, viste le risultanze della predetta graduatoria, formula la proposta di aggiudicazione del servizio, ai sensi dell'art. 32, comma 5, del D.Lgs. 50/2016, all'Ing. Guido Boggio, con sede in Cagliari, via Vittorio Porcile n. 55, che ha offerto l'importo di € 8.995,44 oltre oneri di legge.

Dispone che il presente verbale e la proposta di aggiudicazione ivi contenuta siano trasmessi al Responsabile della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio per l'approvazione, ai sensi dell'art. 32, comma 5, e dell'art. 33, comma 1, del D.Lgs. 50/2016.

Ai sensi dell'art. 29, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, il provvedimento di approvazione delle ammissioni e delle esclusioni proposte dal RUP, unitamente al presente verbale, sarà pubblicato sul profilo dell'Agenzia entro due giorni dalla data di adozione del provvedimento medesimo.

La seduta viene chiusa alle ore 11:14.

Letto, confermato e sottoscritto

- Ing. Alessandra Pirari
- Ing. Germana Biolchini
- Dott. Piergiorgio Montis

