



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

Napoli, 28/09/2017
Prot. n. 2017/112927/DRCAM

**Oggetto: Affidamento mediante procedura negoziata, ai sensi dell'art. 36, comma 2 lett. b del D.lgs. n. 50/2016, di servizi di elaborazione di *due diligence*, acquisizione documentale, diagnostica e analisi di conformità di un portafoglio immobiliare proposto dagli Enti Pubblici 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) - Determina di aggiudicazione definitiva
LOTTO 1) CIG 7175251470 - LOTTO 2) CIG 7175261CAE**

PREMESSO che con determina a contrarre Prot. 2017/11145 del 07/08/2017 qui integralmente richiamata, veniva avviata la procedura negoziata in argomento attraverso procedura telematica di cui all'art. 58 D.lgs 50/2016 ss.mm.ii "Richiesta di Offerta Consip" (N° 1657310) per l'affidamento dei servizi di elaborazione di analisi, studi di fattibilità e due diligence, invitando almeno 5 operatori economici operanti in Campania iscritti nel meta-prodotto "Servizi Professionali- Anagrafica degli Immobili" e di quantificare l'importo complessivo dell'appalto in complessivi € 98.000 (euro novantottomila/00) più IVA ed oneri previdenziali se dovuti, e che per il **Lotto 1** l'importo a base d'asta è quantificato in € 42.000 (euro quarantaduemila/00) oltre IVA ed oneri previdenziali se dovuti, mentre per il **Lotto 2** l'importo a base d'asta è di € 56.000 (euro cinquantaseimila/00) prevedendo l'aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 c. 3 l.b), da valutare secondo i seguenti criteri (max 100 p.ti):

- Offerta Tecnica: 70 punti;
- Offerta Economica: 30 punti.

Sub-criteri di valutazione afferenti l'offerta tecnica:

1) Organizzazione del gruppo di lavoro ed esperienza maturata dai singoli professionisti (max. punti 30).

Il concorrente dovrà produrre apposita relazione dalla quale si evinca la composizione del gruppo di lavoro e l'esperienza maturata dai singoli componenti, allegando anche i relativi *curricula*; saranno di particolare evidenza le esperienze maturate in incarichi simili a quello in oggetto.

2) Migliorie del servizio e servizi aggiuntivi (max. punti 30).

Tenuto conto che l'Amministrazione è interessata non solo ad assicurare il conseguimento degli obiettivi quali-quantitativi definiti nel capitolato d'oneri, ma anche a migliorarli, il concorrente dovrà produrre apposita relazione dalla quale si possa



Via S. Carlo, 26 – 80133 Napoli – Tel. 081/4284621 – Faxmail. 06/50516079
e-mail: dre.Campania@agenziademanio.it
pec: dre_Campania@pce.agenziademanio.it

evincere l'eventuale introduzione, senza oneri aggiuntivi per la stazione appaltante, di servizi aggiuntivi, ovvero di elaborazioni tecniche e/o video-fotografiche non previsti dal capitolato d'oneri (a titolo esemplificativo restituzioni su supporto GIS, modellazioni BIM, etc).

3) Giorni offerti per l'esecuzione del servizio nelle FASI 1 e 2 (max. punti 10).

Il concorrente dovrà produrre apposita relazione dalla quale risulti determinato, in ragione delle proprie capacità organizzative, l'eventuale impegno ad ultimare le fasi lavorative previste nel capitolato tecnico, al capitolo 3, punti "FASE 1-DUE DILIGENCE e FASE 2-DIAGNOSTICA E VALUTAZIONE CRITICITÀ", prima del termine fissato in n. 60 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla stipula del contratto per il Lotto 1 in n. 90 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla stipula del contratto per il Lotto 2. In particolare il concorrente dovrà indicare il numero di giorni offerti in riduzione, rispetto ai giorni previsti.

In relazione all'**offerta tecnica** (max 70 punti), l'attribuzione dei pertinenti punteggi avverrà assegnando, per ciascuno dei sub-criteri sopra indicati, un coefficiente compreso tra zero ed uno. Tale coefficiente sarà rappresentato dalla media aritmetica di quelli singolarmente e discrezionalmente attribuiti da ciascun componente della commissione.

Il coefficiente medio così assegnato verrà moltiplicato per il punteggio massimo previsto il sub criterio oggetto di valutazione. Il numero risultante da tale prodotto costituirà il punteggio assegnato al concorrente in relazione all'elemento preso in esame. Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica riportato da ciascun concorrente sarà pari alla sommatoria di quelli parziali dallo stesso conseguiti per ciascun sub-criterio.

GRIGLIA DI VALORI PER LA VALUTAZIONE DEI SUB-CRITERI 1 E 2	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi esigui	0,25
Elementi sufficienti	0,5
Elementi di discreta rilevanza	0,75
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	1

GRIGLIA DI VALORI PER LA VALUTAZIONE DEL SUB-CRITERIO 3 E 4	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Anticipo da zero a un giorno	0
Anticipo da due a tre giorni	0,25
Anticipo da quattro a cinque giorni	0,5
Anticipo da sei a sette giorni	0,75
Anticipo superiore a sette giorni	1

Relativamente all'**offerta economica** (max 30 punti), il punteggio sarà attribuito a ciascun concorrente in base alla eseguite formula:

$$V_x p = R_x / R_{max}$$

dove:

V_{xp} = Coefficiente della prestazione dell'offerta (x) rispetto all'elemento prezzo (p), variabile tra 0 e 1

R_x = Valore (ribasso) offerto dal concorrente (x)

R_{max} = Valore (ribasso) dell'offerta più conveniente

Quando il concorrente (x) non effettuata alcuno sconto R_x assume il valore 0, così come il coefficiente V_{xp} ; mentre per il concorrente che offre il maggiore sconto V_{xp} assume il valore 1. Tale coefficiente andrà poi moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile (30 punti);

CONSIDERATO che nei termini e nei modi indicati nella Richiesta di Offerta di cui sopra sono state presentate n° 4 offerte economiche, e che nello specifico risultano agli atti le offerte economiche di seguito riportate:

#	Denominazione concorrente	Forme di partecipazione	Lotti a cui ha partecipato	Data presentazione offerta
1	LA SIA S.R.L.	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	17/09/2017 18:44:31
2	STUDIO ASSOCIATO TECNOPROGETTI GIUGLIETTI GROUP	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	18/09/2017 11:43:04
3	STUDIO ING. ZONETTI LANFRANCO	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	15/09/2017 19:22:11
4	STUDIO TECNICO GEOMETRA LOMBARDINI CLAUDIO	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	15/09/2017 15:20:12

LETTO il verbale di gara della 1° seduta prot.2017/12570 della seduta del 20 settembre 2017 ove la Commissione di gara all' uopo nominata con atto prot. 2017/12478 del 20/09/2017 esaminata la documentazione amministrativa di gara ha disposto di **ammettere** i concorrenti LA SIA S.R.L. e STUDIO ING. ZONETTI LANFRANCO al prosieguo delle operazioni di gara, e **di non ammettere** i concorrenti TECNOPROGETTI GIUGLIETTI GROUP e STUDIO TECNICO GEOMETRA LOMBARDINI CLAUDIO al proseguo delle operazioni di gara, per aver inserito elementi di carattere economico nella busta Amministrativa. D'altra parte, il divieto di inserimento di documentazione di carattere economico nella busta contenente la documentazione amministrativa trova proprio fondamento nella tutela della *par condicio*, dell'imparzialità e del conseguente principio di segretezza dell'offerta, diretta ad evitare condizionamenti della commissione di gara nella fase di valutazione di ammissibilità delle offerte (*cfra tra gli altri Parere ANAC n. 57 del 19 marzo 2014, PREC 220/13/F e Cons. Stato, Sez. V, 9 giugno 2009, n. 3575*);

CONSIDERATO che con provvedimento prot. 2017/12845 del 27/09/2017 la Stazione Appaltante ha approvato le disposizioni indicate nel verbale succitato e le relative ammissioni/esclusioni contenute;

VISTI gli artt. 29,30,32,33,35,36,37,76,77,80,95,98 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 *Codice dei contratti pubblici*;

LETTO il verbale di gara della 2° seduta prot. 2017/12857 della seduta del 27 settembre 2017 ove la Commissione di gara all' uopo nominata esaminata la documentazione tecnica ed economica inserita telematicamente, ha **proposto l'aggiudicazione per il LOTTO 1 allo STUDIO ING. ZONETTI LANFRANCO per un importo di € 28673,40 oltre IVA e oneri**

se dovuti e per il LOTTO 2 alla LA SIA S.R.L per un importo di € 49560,00 oltre IVA e oneri se dovuti;

DETERMINA

- l'aggiudicazione definitiva ai sensi degli art. 32 del D.Lgs. 50/2016 della prestazioni di cui all'oggetto, **per il LOTTO 1 allo STUDIO ING. ZONETTI LANFRANCO per un importo di € 28673,40 oltre IVA e oneri se dovuti e per il LOTTO 2 alla LA SIA S.R.L per un importo di € 49560,00 oltre IVA e oneri se dovuti.** L'aggiudicazione sarà efficace solo dopo la verifica del possesso, in capo all'aggiudicatario, dei requisiti di legge;
- di disporre la comunicazione del presente provvedimento, secondo termini e modalità di cui all'art. 76 del D.Lgs. 50/2016;
- che in presenza di esito positivo delle verifiche di cui sopra, i contratti saranno stipulati in modalità telematica.

Il Direttore Regionale
Edoardo Maggini

