Determinazione n. 89
Prot. n. 2021/16109 /DSP

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

Accordo quadro, ai sensi dell'art. 54 del d.lgs. 50/2016, per il servizio di due diligence tecnica in relazione a immobili da conferire a fondi immobiliari di Invimit sgr spa ex art. 33 dl 98/11_ LOTTO 1 - Area "nord": Valle d'Aosta, Liguria, Piemonte, Lombardia, Veneto, Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige_CIG 8747753A22; LOTTO 2 – Area "Centro, Sud e isole": Toscana, Emilia Romagna, Marche, Umbria, Lazio, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna_CIG 8747773AA3

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE SERVIZI AL PATRIMONIO

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 16/07/2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 27/08/2019, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 221 del 09/09/2019, in virtù della Comunicazione Organizzativa n. 8 del 28/02/2017 e della Determinazione n. 85 prot. n. 2019/1537/DIR, nonché giusta delega del Direttore dell'Agenzia prot. n. 2020/20309/DIR

PREMESSO CHE

- per l'espletamento dell'incarico in oggetto con nota prot. n. 8473 del 4 maggio 2021 sono stati nominati Responsabile del procedimento il dott. Pietro Nicosia e Direttore dell'esecuzione la dott.ssa Francesca Fuccella;

- con determina a contrarre n.80 prot. n. 8506 del 5 maggio 2021, l'Agenzia ha indetto un Accordo quadro, ai sensi dell'art. 54 del d.lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di *due diligence* tecnica in relazione a immobili da conferire a fondi immobiliari di Invimit SgR SpA *ex art. 33 DL 98/11*, con ripartizione nei seguenti lotti geografici: LOTTO 1 - Area "Nord": Valle d'Aosta, Liguria, Piemonte, Lombardia, Veneto, Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige e LOTTO 2 – Area "Centro, Sud e isole": Toscana, Emilia Romagna, Marche, Umbria, Lazio, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna;

- l'importo complessivo dell'appalto è stato quantificato in € 600.000,00 (euro seicentomila/00) oltre Iva, ripartito in € 300.000,00 (euro trecentomila/00) per lotto e costi della sicurezza pari ad euro 0 (zero). Detto importo è riferito ad un numero stimato di immobili pari a circa 50 unità ed è stato calcolato sulla base dell'elenco prezzi delle singole attività allegato al Capitolato tecnico di gara. Inoltre, il valore dell'appalto è stato determinato tenendo conto dell'opzione di ripetizione di servizi analoghi ex art. 63, comma 5, del Codice, riferiti ud ulteriori immobili, per un importo complessivo pari ad € 200.000,00 (euro duecentomila/00), ripartiti in € 100.000,00 (euro centomila/00) per ciascun lotto;
- ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. b) del D.Lgs. 50/2016, è stato individuato, quale criterio di aggiudicazione, quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;

- al fine di promuovere il principio di massima concorrenza, si è ritenuto opportuno consentire la partecipazione ad entrambi i lotti con possibile conseguente aggiudicazione i;

- il bando è stato trasmesso alla GUUE in data 11/05/2021 e pubblicato sulla G.U.R.I. n. 56 del 17/05/2021– V° Serie Speciale – Contratti Pubblici;

- entro il termine ultimo per la ricezione delle offerte (ore 12:00 del 09/06/2021) sono pervenute, tramite la piattaforma acquisti in rete messa a disposizione da Consip S.p.A., le offerte di seguito indicate:

#	Denominazione concorrente	Forme di partecipazione	Lotti a cui ha partecipato	Data presentazione offerta
1	ABACO TEAM SPA	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	09/06/2021 11:16:14
2	EFM	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	07/06/2021 11:49:04
3	EY ADVISORY S.P.A.	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	09/06/2021 11:28:44
4	IQERA ITALIA SPA	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	09/06/2021 10:28:24
5	PRELIOS INTEGRA SPA	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	09/06/2021 11:30:07
6	PROTOS SPA	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	09/06/2021 10:29:15
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FURTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)	R.T.I. costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	Lotto 1, Lotto 2	09/06/2021 11:45:35
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)	R.T.I. costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	Lotto 1, Lotto 2	08/06/2021 22:47:19
9	YARD REAAS S.P.A.	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)	Lotto 1, Lotto 2	09/06/2021 11:10:04

- all’esito della valutazione delle offerte tecniche ed economiche da parte della Commissione giudicatrice, effettuata prima dell’esame delle buste amministrative in virtù del ricorso alla cd. inversione procedimentale di cui al par. XXII del disciplinare di gara, sono stati attribuiti i seguenti punteggi complessivi in riferimento a ciascun lotto:

Offerte

Offerente	Lotto 1			Lotto 2		
Concorrente	Offerta	Punteggio complessivo	Miglior offerta	Offerta	Punteggio complessivo	Miglior offerta
ABACO TEAM SPA	offerta economica	80,76	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	81,59	Aggiudica provvisoriamente
EFM	offerta economica	89,73	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	89,73	Aggiudica provvisoriamente
EY ADVISORY S.P.A.	offerta economica	55,06	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	55,06	Aggiudica provvisoriamente
IQERA ITALIA SPA	offerta economica	80,15	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	80,15	Aggiudica provvisoriamente
PRELIOS INTEGRA SPA	offerta economica	88,58	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	88,58	Aggiudica provvisoriamente
PROTOS SPA	offerta economica	64,15	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	62,23	Aggiudica provvisoriamente
REVALO SPA	offerta economica	86,23	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	86,23	Aggiudica provvisoriamente
RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L.	offerta economica	**91,86**	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	**91,86**	Aggiudica provvisoriamente
YARD REAAS S.P.A.	offerta economica	85,98	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	85,98	Aggiudica provvisoriamente
Punteggio massimo:		91,86			91,86	

- nelle sedute dell'8 luglio e del 19 luglio u.s., il Seggio di gara ha verificato la documentazione amministrativa dei primi classificati e del restante 20% dei concorrenti ammessi in ciascun lotto, in ossequio a quanto previsto al par. XXII del disciplinare di gara, disponendo l'esclusione, per entrambi i lotti, nei confronti dell'operatore economico EFM SpA e procedendo quindi al ricalcolo dei punteggi sulla base dei coefficienti già assegnati in sede di valutazione delle offerte, al netto dei punteggi attribuiti all'operatore economico escluso, determinando la graduatoria che segue:

		LOTTO 1		LOTTO 2	
ORDINE	CONCORRENTE	PUNTEGGIO FINALE	ANOMALIA	PUNTEGGIO FINALE	ANOMALIA
1	RINA PRIME VALUE SERVICES SPA - 3BA SRL	92,93	si	92,93	si
2	PRELIOS INTEGRA SPA	89,69	no	89,69	no
3	REVALO SPA	87,25	si	87,25	si
4	YARD REAAS SPA	86,78	si	86,78	si
5	ABACO TEAM SPA	81,74	no	82,57	si
6	IQERA ITALIA SPA	81,08	no	81,08	no
7	PROTOS SPA	65,09	no	63,17	no
8	EY ADVISORY SPA	55,90	no	55,90	no

- tenuto conto del criterio di cui all'art. 97, comma 3, del D.Lgs. 50/2016, l'offerta presentata dal R.T.I. "RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L.", aggiudicatario per entrambi i lotti con un punteggio complessivo pari a 92,93 ripartiti in 63,57 punti per l'offerta tecnica e 29,36 punti per l'offerta economica, risulta anomala;;

- con verbale del 15/09/2021, il RUP ha comunicato il buon esito del subprocedimento volto a verificare la congruità dell'offerta presentata per ciascun lotto, proponendo l'aggiudicazione in favore del RTI di cui sopra;

DETERMINA

- per le ragioni di cui in premessa, l'aggiudicazione definitiva, per entrambi i lotti, del *servizio di due diligence tecnica in relazione a immobili da conferire a fondi immobiliari di Invimit sgr spa ex art. 33 dl 98/11_ LOTTO 1 - Area "nord": Valle d'Aosta, Liguria, Piemonte, Lombardia, Veneto, Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige_ LOTTO 2 – Area "Centro, Sud e isole": Toscana, Emilia Romagna, Marche, Umbria, Lazio, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna* in favore del R.T.I. "RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. (mandataria) - 3BA S.R.L. (mandante) per un importo contrattuale di € 108.000 (centoottomila/00) per lotto, giusto ribasso percentuale unico offerto pari al 46,00%, che potrà essere eventualmente incrementato dell'importo per l'affidamento di servizi analoghi ex art. 63, comma 5 del Codice, fino ad un massimo di € 54.000 (cinquantaquattromila/00) per lotto, in considerazione del medesimo ribasso percentuale di cui sopra;

- ai sensi dell'art. 32, comma 7, del D.Lgs. 50/2016, che il presente provvedimento acquisterà efficacia solo dopo la verifica del possesso dei requisiti dichiarati ai fini della partecipazione alla procedura;
- che gli Accordo Quadro relativi a ciascun lotto saranno stipulati in modalità elettronica, conformemente a quanto disposto dall'art. 32, comma 14, D.Lgs. 50/2016.

Roma, 17 settembre 2021

Il Direttore
Massimo Gambardella

GAMBARDELLA MASSIMO
2021.09.17 09:43:42
CN=GAMBARDELLA MASSIMO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits