



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

Direzione Regionale Lazio

Roma, 04/10/2017

Prot. 2017/ 3894 / DR-LZ-UD

DETERMINA A CONTRARRE

Oggetto: Indagine di mercato per l'affidamento del servizio di Due Diligence immobiliare di n. 3 (tre) immobili di proprietà degli Enti locali: Convento dei Carmelitani Scalzi e Palazzo dell'Abate, entrambi siti nel Comune di Viterbo (VT) (proprietario Comune di Viterbo); Ex PIMPF, sito nel Comune di Frascati (RM) (proprietario Comune di Frascati).

CIG 7226406ADF

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 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

- nell'ambito della *mission* istituzionale riconosciuta con riferimento ai patrimoni immobiliari pubblici integrati, l'Agenzia del Demanio fornisce supporto tecnico-specialistico agli Enti Territoriali, relativamente alla verifica delle condizioni per l'avvio di specifiche iniziative di rigenerazione, rifunzionalizzazione e sviluppo dei territori;
- nell'ambito delle azioni mirate alla riduzione del debito pubblico ed all'incremento di entrate per gli Enti Territoriali, è stata attivata una serie di Progetti Speciali, tra cui il Progetto 5 - "Supporto agli Enti Pubblici per la gestione dei loro patrimoni immobiliari", finalizzato alla realizzazione di iniziative volte alla valorizzazione e dismissione di immobili pubblici mediante 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 SGR S.p.A.);
- il Progetto 5 riguarda, in particolare, gli immobili pubblici individuati tramite l'applicazione di *driver* coerenti con le politiche di investimento dei predetti fondi nell'ambito del portafoglio di potenziale interesse definito nel corso dell'anno 2017;
- l'obiettivo del servizio è quello di fornire un supporto tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico amministrativo alla definizione delle scelte relative alle migliori strategie di attuazione di operazioni immobiliari sotto il profilo della razionalizzazione, ottimizzazione, rigenerazione e riuso del patrimonio gestito dagli Enti locali, con particolare riferimento alla valorizzazione e dismissione di immobili pubblici mediante 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 SGR S.p.A.);
- al fine di promuovere l'attività della INVIMIT SGR S.p.A., l'Agenzia è autorizzata ai sensi dell'art. 33, co. 8-bis, del D.L. n. 98/2011 all'utilizzo delle risorse di cui al Capitolo del Bilancio dello Stato n. 3902, attraverso le quali finanziare tutte le attività propedeutiche, connesse alle operazioni immobiliari strutturate ed avviate ai sensi dell'articolo citato;
- nel suddetto contesto e nell'ambito delle attività di promozione di iniziative territoriali di valorizzazione e opportunità d'investimento, con nota 2017/6862/DSI del 19/05/2017, l'Agenzia ha segnalato ad INVIMIT SGR S.p.A, un primo portafoglio di immobili suscettibili di valorizzazione attraverso la strutturazione di operazioni immobiliari;
- a riscontro di tale segnalazione, INVIMIT SGR S.p.A., con comunicazione del 24/05/2017, ha manifestato un potenziale interesse per 10 immobili sul territorio nazionale;
- vista la coerenza delle caratteristiche degli immobili con i criteri di investimento di INVIMIT SGR S.p.A., l'Agenzia ha quindi comunicato, con nota 2017/7619/DSI del 01/06/2017, che attiverà da subito i necessari approfondimenti di carattere tecnico, anche in applicazione dell'art. 33, co. 8-bis, del D.L. n. 98/2011, prioritariamente sugli immobili segnalati dalla stessa INVIMIT SGR S.p.A. e successivamente sui restanti beni;

- al fine di svolgere i suddetti approfondimenti, l'Agenzia ha la necessità di svolgere attività di *Due Diligence* immobiliare, cioè dei processi sistematici di analisi, valutazione e verifica multi-parametrica delle condizioni e delle caratteristiche di immobili o Portafogli Immobiliari propedeutici ad una potenziale transazione (acquisto, cartolarizzazione, trasferimento di diritti o obbligazioni, ecc.) e/o valorizzazione e/o sviluppo;
- sono state rese disponibili sul capitolo 3902 del Budget assegnato alla Direzione Regionale Lazio (conto FD02350001 e commessa P15390203), le risorse economiche necessarie al finanziamento dell'iniziativa avente ad oggetto l'affidamento del servizio afferente al Progetto 5 - "Supporto agli Enti Pubblici per la gestione dei loro patrimoni immobiliari";
- Il portafoglio definitivo dei beni da sottoporre ad analisi è pertanto il seguente:

	REGIONE	PROVIN CIA	COMUNE	ENTE PROPRIETARIO	DENOMINAZIONE IMMOBILE	INDIRIZZO
1	LAZIO	VITERBO	VITERBO	COMUNE DI VITERBO	CONVENTO DEI CARMELITANI SCALZI	PIAZZA FONTANA GRANDE, 18-20
2	LAZIO	VITERBO	VITERBO	COMUNE DI VITERBO	PALAZZO DELL'ABATE	VIA S. PIETRO, 72-80
3	LAZIO	ROMA	FRASCATI	COMUNE DI FRASCATI	EX PIMPF	VIA S. LUCIA FILIPPINI, 7

- le Amministrazioni Comunali di Viterbo e Frascati, nell'ambito delle interlocuzioni intercorse con la Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio, hanno accolto favorevolmente la proposta della predetta Direzione Regionale relativamente all'avvio dell'indagine di mercato per l'affidamento del servizio di raccolta e analisi documentale, di verifica e analisi di informazioni tecnico-amministrative, di valutazione della regolarità edilizio-urbanistica e catastale, ivi comprese le attività professionali tipizzate volte all'eliminazione delle criticità accertate, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la predisposizione della documentazione catastale e la redazione di Attestati di Prestazione Energetica sugli immobili di loro proprietà. La predetta procedura risulta necessaria e propedeutica alla definizione delle scelte relative alle migliori strategie di attuazione di operazioni immobiliari;
- con nota prot. n. 2017/3789/DR-LZ del 02/10/2017 il Dott. Eugenio Chiazzolla, in servizio presso la Direzione Regionale Lazio, è stato nominato Responsabile del Procedimento per l'affidamento del servizio in epigrafe ad operatori del settore, mentre, con la medesima nota, il Dott. Stefano Comelli è stato nominato Direttore di Esecuzione del Contratto del sopra citato servizio;
- le prestazioni oggetto del servizio in discorso sono state dettagliate nella Lettera di Invito e nei relativi allegati (All. 1 Capitolato Tecnico; All. 2 Vademecum dei Risultati Attesi);
- la Stazione Appaltante, in base alle attività da svolgere e ai relativi costi, ai tempi stimati e alle figure professionali individuate per il suo espletamento, incluse le spese,



ha quantificato il costo del servizio in complessivi € 25.000,00 (euro Venticinquemila/00) esclusi IVA ed oneri previdenziali (se dovuti);

- l'importo relativo agli oneri della sicurezza è pari ad euro 0,00 (zero/00), vista la natura prettamente intellettuale del servizio richiesto per cui non vi sono rischi da interferenze di cui al D.Lgs. n. 81/2008;
- la durata del servizio è stata stimata in 45 giorni dalla sottoscrizione del contratto;
- ai sensi del novellato art. 36, comma 2, lettera a), del D.Lgs 50/2016, per gli affidamenti di importo inferiore a € 40.000, è possibile procedere mediante affidamento diretto;
- non essendo attive per l'affidamento in questione Convenzioni Consip, il Responsabile del Procedimento ha verificato che la prestazione è ottenibile mediante il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA);
- il Responsabile del Procedimento ritiene di procedere tramite la piattaforma del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), mediante lo strumento della Richiesta di Offerta (RDO) ad almeno 5 operatori economici iscritti alla specifica categoria, adottando quale criterio di aggiudicazione, quello del minor prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 4, lettera c) del D.lgs. 50/2016 mediante ribasso sull'importo posto a base di gara;
- il Responsabile del Procedimento procederà, in caso di offerte anormalmente basse, ai sensi dell'art. 97, comma 8, del D.lgs. 50/2016;
- ai fini dell'individuazione degli operatori da invitare, il Responsabile del Procedimento procederà all'estrazione con sorteggio, previsto dal MEPA, applicando all'elenco complessivo degli operatori iscritti alla specifica categoria il filtro relativo alla sede legale dell'impresa (Lazio);

DETERMINA

- di procedere all'affidamento diretto, previa indagine di mercato, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a) del D.lgs. 50/2016, nell'ambito del Progetto Speciale 5, dei servizi di Due Diligence, acquisizione documentale, diagnostica e analisi di conformità dei 3 (tre) immobili in premessa, tramite la piattaforma del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), mediante lo strumento della Richiesta di Offerta (RDO) ad almeno 5 operatori economici iscritti alla specifica categoria;
- di quantificare l'importo complessivo dell'appalto in € 25.000,00 (Venticinquemila/00) oltre IVA ed oneri di legge;
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 50/2016 mediante ribasso sull'importo posto a base di gara;
- che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità telematica (Firma Digitale);

- di procedere ai sensi dell'art. 29, comma 1, del D.lgs. 50/2016 alle pubblicazioni sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, nella sezione "Amministrazione trasparente".

Roma, 02/10/2017

Il Direttore Regionale
Ing. Massimiliano Iannelli



