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

Direzione Regionale Veneto

Venezia, 09/08/2018
prot. n. 2018/1137RI/DR-VE

Oggetto: Procedura negoziata, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per l'affidamento del servizio di completamento e acquisizione di documenti, diagnostica e conformità catastale, edilizia ed urbanistica (*c.d. due diligence*) di sei immobili di proprietà della Regione Veneto di competenza della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio.

CIG: Z9324A2F1B

IL DIRETTORE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016 e approvato il 1° febbraio 2017 dal Ministero dell'economia e delle finanze, nonché dalle Determine Direttoriali n. 76 e n. 77 del 23.02.2017;

PREMESSO CHE:

- tra le iniziative progettuali avviate dall'Agenzia del Demanio, vi è il "Progetto 5", volto alla valorizzazione di immobili di proprietà di Enti Pubblici da destinare ad 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);
- ai fini del conseguimento delle finalità del progetto di cui si tratta, è necessaria l'individuazione di un tecnico abilitato allo svolgimento di una specifica attività di analisi e conoscenza (c.d. Due-Diligence) degli immobili appositamente selezionati da INVIMIT SGR SpA su tutto il territorio nazionale;
- è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa con la Regione Veneto per la condivisione di strumenti e metodi di valorizzazione dei beni di proprietà degli Enti locali inseriti sulla piattaforma *Enter* dell'Agenzia del Demanio
- nel primo tavolo tecnico operativo del 17/07/2018 con la Regione Veneto in attuazione dei principi di cui al protocollo richiamato al punto precedente risultano individuati per la Direzione Veneto i seguenti immobili:

1	PALAZZO GUSSONI	REGIONE VENETO	CANNAREGGIO 2277-2278	VENEZIA	VENEZIA
2	VILLA RIETTI ROTA	REGIONE VENETO	VIA ZAMPAGNON, 2	MOTTA DI LIVENZA	TREVISO
3	COMPENDIO BATTAGLIA TERME	REGIONE VENETO	VIA SELVATICHE SNC	BATTAGLIA TERME	PADOVA

Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre (VE) – Tel. 041/2381811 – Fax. 06/50516063
e-mail: dre.veneto@agenziademanio.it
pec: dre_veneto@pce.agenziademanio.it

4	HOTEL DOLOMITI	REGIONE VENETO	VIA FONTI CENTRALI, 1	RECOARO TERME	VICENZA
5	HOTEL GIORGETTI	REGIONE VENETO	VIA FONTI CENTRALI, 1	RECOARO TERME	VICENZA
6	VILLA TONELLO	REGIONE VENETO	VIA FONTI CENTRALI, 1	RECOARO TERME	VICENZA

- l'art. 32, comma 2, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (di seguito "Codice"), stabilisce che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le Stazioni Appaltanti determinino di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione;
- l'art. 36 comma 1 lett. b) del Codice, per affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000 euro per i lavori, o alle soglie di cui all'articolo 35 per le forniture e i servizi, prevede di procedere mediante procedura negoziata previa consultazione, ove esistenti, di almeno dieci operatori economici per i lavori, e per i servizi e le forniture di almeno cinque operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti.
- l'art. 36 comma 6 del Codice prevede che le Stazioni Appaltanti, per lo svolgimento delle procedure relative ai contratti sotto soglia ai sensi dell'art. 36 del Codice, possano procedere attraverso un mercato elettronico che consenta acquisti telematici basati su un sistema che attua procedure di scelta del contraente interamente gestite per via elettronica;

ATTESO CHE:

- l'importo per il corrispettivo del sevizio da affidare è stato calcolato secondo i criteri fissati dal Decreto del Ministro della Giustizia 17/06/2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n 174 del 27/07/2016, relativamente al calcolo a vacazione;
- l'importo del servizio da affidare non è superiore alla soglia indicata all'art. 36, comma 2, lett. a) del Codice, ovvero € 40.000,00;
- le linee guida n. 4, di attuazione del Codice, recanti "procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli operatori economici, approvate dal Consiglio dell'ANAC con Delibera n. 1097 del 26/10/2016 (di seguito "**Linee guida n. 4**") stabiliscono, inter alia, i principi generali applicabili in relazione agli affidamenti di importo inferiore alla soglia indicata all'art. 36, comma 2, lett. a) del Codice, ovvero € 40.000,00;
- il ricorso alla procedura di selezione negoziata di cui all'art. 36, comma 2, lett. b) del Codice, senza sacrificare il principio di speditezza ed economicità dell'azione amministrativa, garantisce l'efficacia e la non discriminazione nella scelta dell'affidatario del servizio;
- ai sensi dell'art. 95 comma 3, lett. b) del Codice, per l'affidamento di servizi di ingegneria ed architettura e degli altri servizi di natura tecnica e intellettuale di importo inferiore ai 40.000,00 euro può farsi ricorso al criterio di aggiudicazione del minor prezzo;
- la verifica della possibilità di ottenere la prestazione mediante una Convenzione Consip ha dato esito negativo;

- la normativa in materia di acquisizioni, modificata dal D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla Legge n. 135/2012 prevede l'obbligo per gli enti locali di fare ricorso al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA);

- sul MEPA è presente l'iniziativa: "Servizi" categoria "Servizi Professionali – Architettonici, di costruzione, ingegneria, e ispezione e catasto stradale";

- al fine di individuare i soggetti da invitare alla procedura negoziata, nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione e di efficienza, si procederà mediante estrazione di n° 10 operatori abilitati sul MEPA alla categoria merceologica di interesse;
- come indicato dalle Linee guida n. 4, le stazioni Appaltanti tengono conto delle realtà imprenditoriali di minori dimensioni, fissando i requisiti di partecipazione e criteri di valutazioni che, senza rinunciare al livello qualitativo delle prestazioni, consentano la partecipazione anche delle micro, piccole e medie imprese, valorizzandone il potenziale. In considerazione di ciò, non verrà richiesta la dimostrazione di livelli minimi di fatturato globale o altra documentazione di prova della capacità economica e finanziaria degli operatori economici;
- ai sensi dell'art. 216 comma 10 del Codice, fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti di cui all'art. 38 del Codice, i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante l'iscrizione all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554,
- con nota prot. n. 2018/12487/DR-VE del 09/08/2018 del Direttore della DR Veneto è stato nominata l'ing. Marica Cestaro, quale Responsabile Unico del Procedimento (di seguito "RUP") per l'affidamento in oggetto.

DETERMINA

- che la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- di indire ai sensi dell'art. 36, comma 2- lett.b) del d.Lgs. 50/2016 e s.m.i. una procedura negoziata telematica per l'affidamento del servizio di Due Diligence tecnico amministrativa finalizzato a verificare lo stato di fatto e di diritto relativamente ad alcuni immobili pubblici siti nella Regione Veneto di competenza della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, tramite RDO sulla piattaforma del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) sul bando/iniziativa "Servizi Professionali – Architettonici, di costruzione, ingegneria, e ispezione e catasto stradale", con invito di n. 10 operatori abilitati sul Mepa alla predetta iniziativa individuati mediante estrazione;
- di quantificare in € 39.000,00 (trentanovemila/00) l'importo a base di gara, oltre IVA e CNPAIA, determinato facendo riferimento ai criteri del decreto del Ministro della Giustizia 17 giugno 2016 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 174 del 27/07/2016, relativamente al calcolo a vacazione;
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione il minor prezzo;
- di stabilire che la durata del contratto sarà pari a 90 giorni;
- di impegnare la somma necessaria all'affidamento dei servizi in oggetto imputando la spesa nel capitolo 3901 , voce budget FD02350001;

- che il contratto sarà sottoscritto in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, del D.Lgs. 50/2016;
- di approvare l'allegato schema di disciplinare e il capitolato tecnico prestazionale;
- di incaricare il RUP, Ing. Marica Cestaro dello svolgimento di tutti i compiti relativi all'affidamento dell'incarico in oggetto.

Il Direttore
Dario Di Girolamo