A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Torino, 30/11/2018

Prot. n. 2018/ 14663/DR-TO

VERBALE N. 4 DI COMMISSIONE GIUDICATRICE

SEDUTA RISERVATA

Procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 comma 2, lettera b) del D. Lgs. 50/2016 e delle Linee Guida ANAC n. 4 di attuazione del D.Lgs. 50/2016, recanti "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici", per l'affidamento del servizio di elaborazione di uno studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa ed elaborazione di documenti urbanistici su immobili di proprietà comunale e statale ricompresi nel PUVaT della Città di Pinerolo (TO).

PREMESSO CHE

in data 3 agosto 2017 l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta ed il Comune di Pinerolo hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa finalizzato alla promozione di un Programma unitario di valorizzazione territoriale di immobili pubblici (PUVaT), ex art. 3-*ter* del DL 351/2001.

Ai sensi degli artt. 6 e 7 dell'Intesa di cui al punto precedente, l'Agenzia del Demanio può provvedere, con fondi statali, all'affidamento a terzi di analisi tecniche e di fattibilità quali indagini, verifiche e proposte relative alle potenzialità di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del complesso dei beni immobili compresi nel PUVaT nonché, in particolare, uno studio sulle nuove funzioni che si possono insediare e sui potenziali flussi di finanziamento pubblici o privati attivabili a breve-medio-lungo periodo in coerenza con il percorso di evoluzione dello strumento urbanistico generale del Comune di Pinerolo e/o relativi piani attuativi.

Nel corso dell'ultima seduta in data 13/06/2018 del Tavolo Tecnico Operativo, costituito ai sensi dell'art. 4 del Protocollo d'Intesa quale organo di promozione e attuazione del PUVaT, di cui al Verbale Prot. n. 2018/7745/DR-TO del 22/06/2018 è stato selezionato il Portafoglio di beni immobili, in parte di proprietà del Comune di Pinerolo ed in parte di proprietà dello Stato, da ricomprendere nel PUVaT.

Ai fini dell'individuazione del miglior scenario di valorizzazione dei beni immobili selezionati e dell'elaborazione della documentazione tecnica propedeutica al relativo *iter* di valorizzazione individuato è necessario acquisire il servizio indicato in epigrafe.

Corso Bolzano, 30 – 10121 TORINO – Tel. 011/56391111 – Faxmail 06/50516071
e-mail: dre.PiemonteVda@agenziademanio.it
pec: dre_PiemonteVDA@pce.agenziademanio.it

Il costo del servizio è stato stimato in € 119.000,00 esclusa IVA e cassa previdenziale, di cui € 0,00 per oneri della sicurezza, trattandosi di un servizio di natura intellettuale, importo stimato sulla base delle attività da svolgere, parametrandolo ai relativi costi, ai tempi stimati e alle figure professionali individuate per l'espletamento del servizio richiesto, incluse le spese, anche con riferimento al DM 17 giugno 2016 "Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art. 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016".

La copertura finanziaria dell'affidamento del servizio indicato in epigrafe è stata assicurata dalla Direzione Amministrazione Finanza e Controllo dell'Agenzia del Demanio con la nota Prot. n. 2018/6856/DAFC-PCB del 18 maggio 2018.

La durata del servizio è stata stimata in complessivi 360 giorni naturali e consecutivi dal formale invito a procedere da parte del RUP in esito alla contrattualizzazione.

La Stazione Appaltante può, nell'ambito della propria discrezionalità ed in funzione dei processi di gestione immobiliare, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 50/2016, delle linee guida ANAC n. 4, nonché delle "Indicazioni operative in merito all'affidamento di servizi e forniture" fornite, con nota prot. n. 2017/13854/DSP-AGC del 25/10/2017, dalla Direzione Servizi al Patrimonio, Approvvigionamenti, Gare e Contratti dell'Agenzia del Demanio, individuare gli operatori economici mediante indagini di mercato ossia mediante avviso esplorativo pubblicato, per un periodo non inferiore a 15 giorni, sul profilo dell'Agenzia.

Con determinazione n.101/2018 prot. n. 2018/7989/DR-TO del 28/06/2018 l'Agenzia ha determinato di avviare il procedimento di individuazione di operatori economici da invitare alla procedura negoziata per l'affidamento del servizio di elaborazione di uno studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa ed elaborazione di documenti urbanistici su immobili di proprietà comunale e statale ricompresi nel PUVaT della Città di Pinerolo (TO), mediante pubblicazione di un avviso esplorativo, pubblicato sul sito dell'Agenzia e del MIT, finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione degli operatori economici.

L'Avviso è stato pubblicato a far data dal 28/06/2018 sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e del MIT; da quella data ed entro il termine fissato (ore 12:00 del 18/07/2018) sono pervenute n. 13 manifestazioni di interesse.

Come espressamente indicato nell'Avviso esplorativo, essendo pervenute manifestazioni di interesse in numero superiore a 10, in seduta pubblica, come da verbale di sorteggio pubblico Prot. 2018/8917/DR-TO del 20/07/2018 il Responsabile del Procedimento, alla presenza dei testimoni Arch. Elisabetta Ferrero e Dott.ssa Antonella Franco, ha sorteggiato in forma anonima, attraverso l'utilizzo della funzione del software Microsoft Excel, "CASUALE.TRA (minore;maggiore)" che restituisce un numero intero casuale compreso tra i numeri specificati che, pertanto, consente di generare in sequenza n. 10 numeri casuali tra l' intervallo 1-13, i dieci operatori da invitare alla procedura in oggetto.

In data 06/08/2018 sono state trasmesse le lettere di invito agli operatori sorteggiati, come da verbale Prot. 2018/8917/DR-TO del 20/07/2018, in cui è stato indicato come termine ultimo per la presentazione delle offerte le ore 12:00 del 10/10/2018 e come data per la prima seduta pubblica il giorno 11/10/2018.

Con Avviso pubblicato sul sito dell'Agenzia in data 10/10/2018 e contestualmente trasmesso a mezzo pec a tutti gli operatori invitati, è stato comunicato che: *"per sopravvenute esigenze di carattere organizzativo, il Seggio di gara non si riunirà in seduta pubblica il giorno 11 ottobre 2018 alle ore 10:00, bensì il giorno 22 ottobre 2018 alle ore 10:00, presso la sede dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Piemonte e Valle D'Aosta, Corso Bolzano n. 30, piano V, Torino".*

Considerato che il portafoglio immobiliare oggetto della prestazione professionale in corso di affidamento ricomprende beni immobili di proprietà della Città di Pinerolo, con nota prot. n. 2018/12286/DR-TO del 12/10/2018 la Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta, U.O. Sviluppo Servizi, ha chiesto alla Città di Pinerolo la disponibilità ad individuare una figura professionale, di adeguato profilo tecnico da nominare, ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 50/2016, quale componente della Commissione giudicatrice, incaricata della valutazione delle offerte tecniche.

Con nota acquisita al protocollo dell'Agenzia n. 12631 del 22/10/2018 la Città di Pinerolo ha individuato quale membro della Commissione giudicatrice: Barbara Richiardone.

Con determinazione n. 154/2018 prot. n. 2018/12646/DR-TO del 22/10/2018 è stato nominato il seggio di gara, così composto:

- Dott. Gianluca Porcu: Presidente,
- Dott.ssa Antonella Franco: Componente,
- Arch. Elisabetta Ferrero: Componente;

e la commissione giudicatrice, così composta:

- Presidente:
  Arch. Ivana Di Lelio: Presidente;
- Arch. Raffaella Bona: membro;
- Arch. Barbara Richiardone: membro.

Con verbale n. 1 prot. n. 2018/12648/DR-TO del 22/10/2018 il seggio ha ammesso alla successiva fase di gara l'operatore RTP MATE Società Cooperativa – Creta S.r.l. – Geol. Alberto Caprara, ed ha ammesso con riserva alla successiva fase di gara l'operatore Consorzio Stabile Caire - Consorziate Atlante S.r.l. e Cooprogetti s.c.; Scenari Immobiliari S.r.l.

Con verbale n. 2 Prot. n. 2018/12675/DR-TO del 23/10/2018 2018 il seggio ha ammesso alla successiva fase di gara l'operatore RTP Abacus S.r.l. – S.G.A. Studio Geologi Associati ed ha ammesso con riserva alla successiva fase di gara l'operatore RTP Borromini – Ing. Fontana –

Arch. Galanti Studio associato Galanti e Carlocchia Architetti – Geol. Dal Pian - Geom. Tinti Studio associato Perigeo – Arch. Barelli – Ing. Gambetta.

Con verbale n. 3 Prot. n. 2018/12755/DR-TO del 25/10/2018 il seggio ha ammesso alla successiva fase di gara l'operatore Scenari Immobiliari S.r.l. ed ha escluso dalla procedura in oggetto l'operatore RTP Arch. Geuna – Geoalpi Consulting Geologi Associati – Arch. Cucco – Proteo S.r.l. per le motivazioni ivi contenute.

Con Provvedimento di ammissione ed esclusione n. 1 prot. 2018/12948/DR-TO del 30/10/2018 sono state approvare le operazioni di gara e, pertanto, i verbali: n. 1 prot. n. 2018/12648/DR-TO del 22/10/2018, n. 2 Prot. n. 2018/12675/DR-TO del 23/10/2018 2018 e n. 3 Prot. n. 2018/12755/DR-TO del 24/10/2018.

Con nota prot. n. 2018/12958/DR-TO del 30/10/2018 è stata comunicata l'esclusione dalla procedura di gara in oggetto all'operatore RTP Arch. Geuna – Geoalpi Consulting Geologi Associati – Arch. Cucco – Proteo S.r.l. per violazione dell'art. 83, comma 8, del D.Lgs. 50/2016 che impone al concorrente capogruppo di assumere una partecipazione maggioritaria all'interno del raggruppamento.

Con verbale n. 4 Prot. n. 2018/13512/DR-TO del 09/11/2018 il seggio chiude le attività relative all'esame delle integrazioni documentali, e, pertanto, la fase relativa all'esame della Busta A-Documentazione amministrativa di tutti i concorrenti, e ammette alla successiva fase di gara gli operatori Consorzio Stabile Caire: consorziate Atlante S.r.l. e Cooprogetti s.c.; RTP MATE Società Cooperativa – Creta S.r.l. – Geol. Alberto Caprara; RTP Abacus S.r.l. – S.G.A. Studio Geologi Associati; RTP Borromini – Ing. Fontana – Arch. Galanti Studio associato Galanti e Carlocchia Architetti – Geol. Dal Pian - Geom. Tinti studio associato Perigeo – Arch. Barelli – Ing. Gambetta; Scenari Immobiliari S.r.l.;

Con verbale n. 1 Commissione giudicatrice in seduta pubblica Prot. n. 2018/13743/DR-TO del 13/11/2018 la Commissione giudicatrice ha proceduto all'apertura delle Buste B "Offerta Tecnica" dei concorrenti ammessi ed ha verificato al loro interno la presenza dei documenti di cui al § 8 della lettera d'invito: Documento B1 (RELAZIONE ORGANIZZATIVA DEL GRUPPO DI LAVORO), Documento B2 (SCHEDA DESCRITTIVA PER REFERENZE DI SERVIZI) redatto secondo il modello allegato (Allegato 5) e Documento B3 (RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE MODALITA' DI ELABORAZIONE DEL SERVIZIO).

Con verbale n. 2 la Commissione giudicatrice in seduta riservata Prot. n. 2018/13763/DR-TO del 13/11/2018 ha avviato le verifiche formali della BUSTA B "Offerta Tecnica di cui al paragrafo 8 della lettera d'invito;

Con verbale n. 3 Prot. n. 2018/13903/DR-TO del 15/11/2018 la Commissione giudicatrice in seduta riservata ha proseguito le attività di verifica formale dei documenti interni alla Busta B "Offerta Tecnica", rimandando, sulla base di quanto riscontrato, le valutazioni di competenza alla Stazione Appaltante;

Con nota Prot. n. 2018/14316/DR-TO del 23/11/2018 la Stazione Appaltante ha richiesto il soccorso istruttorio integrativo all'Operatore Consorzio Caire, Consorziate Atlante S.r.l e Cooprogetti s.c. la cui documentazione è pervenuta in data 29/11/2018 con Prot. n. 2018/14580/DR-TO;

la Stazione Appaltante ha trasmesso alla Commissione Giudicatrice con Prot. n. 2018/14582/DR-TO del 29/11/2018 la succitata documentazione integrativa.

TUTTO CIÒ PREMESSO

L'anno duemiladiciotto addì 30 del mese di novembre alle ore 09:30 nei locali dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta, siti a Torino in Corso Bolzano n. 30, il Presidente della Commissione Giudicatrice dichiara aperta la seduta in modalità riservata.

La Commissione Giudicatrice, completate le operazioni di verifica formale e ritenuta esaustiva la documentazione trasmessa dalla Stazione Appaltante, prosegue, per tutti gli operatori economici ammessi, le attività di valutazione tecnica dei documenti interni alla Busta B "Offerta Tecnica" così come richiesto dalla lettera d'invito.

I membri della Commissione Giudicatrice, ai sensi del § IX della lettera d'invito, procedono individualmente alla valutazione con il metodo del confronto a coppie delle offerte presentate, relativamente al documento B1 (Relazione organizzativa del gruppo di lavoro) ai fini dell'individuazione del coefficiente "a" Efficacia del modello organizzativo e del gruppo di lavoro proposto per lo svolgimento delle attività previste", compreso tra 0 e 1, espresso in valore centesimale attribuito al concorrente i-esimo; il coefficiente è pari a zero in corrispondenza della prestazione minima possibile ed è pari ad 1 in corrispondenza della prestazione massima offerta.

Di seguito si riportano le singole valutazioni:

DI LELIO													
			O2		O3		O4		O5				ai
CAIRE	O1		2	6		6		3			15		15
MATE	O2			6		6		6			18		20
ABACUS	O3					3			6		3		3
BORROMINI	O4								6		0		0
SCENARI	O5												12
			2		0		0		12				

BONA

			O2		O3		O4		O5		ai
CAIRE	O1		4	4		4			3	8	8
MATE	O2			6		6		5		17	21
ABACUS	O3					1	1		6	1	1
BORROMINI	O4								6	0	1
SCENARI	O5										15
			4		0		1		15		

RICHIARDONE

			O2		O3		O4		O5		ai
CAIRE	O1	2		5		6		4		17	17
MATE	O2			4		6		3		13	13
ABACUS	O3					5			4	5	5
BORROMINI	O4								6	0	0
SCENARI	O5										10
			0		0		0		10		

Determinati i punteggi per ciascun commissario, si procede con il calcolo della media dei coefficienti attribuiti e con la relativa trasformazione in coefficienti variabili tra 0 e 1 identificando così i coefficienti "a" per i singoli operatori.

Inoltre i singoli coefficienti "a" sono stati opportunamente moltiplicati per il fattore ponderale pari a 20 come indicato nella formula al § IX.2 - Metodo per l'attribuzione dei punteggi - della lettera d'invito, come di seguito riportato in tabella.

ai RELAZIONE ORGANIZZATIVA GRUPPO DI LAVORO

	DI LELIO	BONA	RICHIAR.	MEDIA	NORM.	FP	PUNTEGGI
CAIRE	15	8	17	13,33	0,74	20	14,8
MATE	20	21	13	18,00	1	20	20,0
ABACUS	3	1	5	3,00	0,17	20	3,3
BORROMINI	0	1	0	0,33	0,02	20	0,4
SCENARI	12	15	10	12,33	0,69	20	13,7

Alle ore 14:30 del giorno 30 novembre 2018, il Presidente della Commissione Giudicatrice sospende la seduta riservata e la rinvia alle ore 10:00 del giorno 04 dicembre 2018.

I plichi resteranno depositati in apposito armadio chiuso a chiave presso un ufficio della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del demanio.

Il presente verbale si compone di n. 7 (sette) pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Arch. Ivana Di Lelio _____

Arch. Raffaella Bona _____

Arch. Barbara Richiardone _____