



# AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Abruzzo e Molise

Pescara, 15 APR. 2019

Prot.n. 2019/ 4158 /DRAM

## AVVISO

ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b) del d.lgs. 50/2016, e delle Linee Guida n. 4 di attuazione del d.lgs. 50/2016, per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata per l'affidamento di servizi di anagrafe tecnica di base, sistematizzazione documentale, rilievo geometrico e calcolo consistenza, elaborazione di due diligence e valutazione tecnico-estimativa di un definito portafoglio di immobili di proprietà dello Stato, siti prevalentemente nella Regione Molise, ai fini della loro dismissione mediante l'alienazione.

CIG 7877032C6E

### 1. Stazione Appaltante

Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Abruzzo e Molise – Piazza Italia n. 15 – CAP 65121 – Pescara – Tel. 085/441101 – Faxmail 06/50516082 – e-mail: [dre.abruzzomolise@agenziademanio.it](mailto:dre.abruzzomolise@agenziademanio.it) – pec: [dre\\_abruzzomolise@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_abruzzomolise@pce.agenziademanio.it) - sito istituzionale: [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) - Codice NUTS stazione appaltante ITF1. Codice NUTS luogo principale di esecuzione ITF2.

### 2. Oggetto

L'Agenzia del Demanio ha la necessità di effettuare un'indagine di mercato al fine di selezionare n° 10 operatori economici da invitare alla procedura negoziata, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (di seguito per brevità definito "Codice") e delle Linee Guida n. 4 di attuazione del d.lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di anagrafe tecnica di base, sistematizzazione documentale, rilievo geometrico, calcolo consistenza, elaborazione di *due diligence* e valutazione tecnico-estimativa, ai fini della dismissione, mediante alienazione, di n° 40 beni di proprietà dello Stato, di cui all'allegato elenco e compresi in un unico Lotto funzionale:

Il servizio richiesto prevede l'esecuzione delle seguenti attività, per il cui dettaglio si rimanda al Capitolato Tecnico allegato al presente Avviso:

- A - **Anagrafe Tecnica di Base.** La prestazione comprende: Base-Dati informatizzata, per la restituzione di un chiaro quadro conoscitivo e per singolo asset e per l'intero portafoglio oggetto di analisi;
- B - **Sistematizzazione Documentale.** La prestazione comprende: Raccolta Documentale, Catalogazione e classificazione, Costituzione archivio;
- C - **Rilievo Geometrico e Calcolo Consistenza.** La prestazione comprende: Rilievo Fotografico e Rilievo Geometrico da ufficio, Computo delle superfici e dei volumi esistenti;
- D - **Due Diligence.** La prestazione comprende: Documentazione, Analisi delle Caratteristiche, Analisi Provenienza e Titolarità, Analisi Situazione Edilizia, Analisi Situazione



Piazza Italia, 15 – 65121 Pescara – Tel. 085/441101 – Fax 085/4411070  
Fax/mail 0650516082

e-mail: [dre.abruzzomolise@agenziademanio.it](mailto:dre.abruzzomolise@agenziademanio.it)  
pec: [dre\\_abruzzomolise@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_abruzzomolise@pce.agenziademanio.it)

Catastale/Amministrativa, Analisi Stato Urbanistico, Verifica della Rispondenza Normativa, Analisi Dotazioni Impiantistiche e Conformità, Analisi Stato di Conservazione/Manutentivo;

E - Valutazione tecnico estimativa. La prestazione comprende: apposita relazione tecnico estimativa e determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini della vendita, per ciascuno dei beni oggetto del servizio.

In ragione di quanto previsto dall'art. 48 co. 2 del Codice, si evidenzia che:

- la **prestazione principale** si sostanzia in quella prevista sub. **D – Due Diligence**;
- le **prestazioni secondarie** sono quelle previste sub. **A – B – C - E**.

Ciò posto, si segnala sin da ora che, in caso di RTI nella successiva procedura negoziata dovrà essere espressamente specificata la quota/parte del servizio che sarà eseguita dai singoli operatori economici riuniti o consorziati, conformemente a quanto prescritto dall'art. 48, comma 4, del d.lgs. 50/2016.

In considerazione dell'obbligo di approvvigionamento sul MePa di cui alla L.208/2015, art. 1, commi 495, lett. b), e 510, si specifica sin da ora che la procedura negoziata verrà svolta mediante RDO sul mercato elettronico del portale [www.acquisitinretepa.it](http://www.acquisitinretepa.it) (MePa), bando "Servizi", con affidamento del servizio a favore del concorrente che presenterà l'offerta con il maggior ribasso sul prezzo posto a base di gara.

Per la specifica e puntuale disciplina della procedura negoziata si rinvia ai successivi atti di gara.

### 3. Importo a base di gara

Ai sensi dell'art. 51 del Codice, l'appalto è costituito da un unico lotto funzionale, formato da n. 40 beni demaniali ubicati nella Regione Molise, tra loro simili per tipologia e destinazione.

Per l'esecuzione di tutte le attività afferenti al servizio in oggetto l'importo complessivo a base di gara, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali, è pari a € 120.000,00 (centoventimila/00).

Gli oneri relativi alla sicurezza sono pari a €. 0,00 (zero/00), considerata la natura del servizio richiesto e l'assenza di rischi da interferenze di cui al D.Lgs. n.81/08.

Lotto	Descrizione	Importo a base di gara
UNICO	Portafoglio costituito da n° 40 immobili di proprietà dello Stato ubicati in Molise, preliminarmente individuati ai fini della dismissione tramite procedure di vendita. Tipologia prevalente fabbricati cielo-terra.	€ 120.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 120.000,00</b>

L'importo a base di gara rappresenta il valore complessivo del corrispettivo stimato per l'espletamento di tutte le attività previste per il servizio richiesto di cui al sub A, B, C, D ed E del par. 2.

L'importo si intende fisso ed invariabile per tutta la durata del contratto; non sarà pertanto riconosciuta alcuna maggiorazione dello stesso, né indennizzo di sorta in caso di aumento di costi derivante da qualsivoglia ragione.

La remunerazione comprende tutti i costi e le spese sostenute in relazione all'incarico, sicché nessun rimborso sarà dovuto dall'Agenzia.

Più nel dettaglio, l'importo dei servizi per i Beni ricompresi nel Lotto sono stati individuati sulla base di una stima dei relativi servizi di anagrafe tecnica di base, sistematizzazione documentale, rilievo geometrico, calcolo, consistenza ed elaborazione di *due diligence* e valutazione tecnico estimativa.

L'appalto è finanziato con risorse a valere sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato, nell'ambito del Budget assegnato alla Direzione Regionale Abruzzo e Molise (conto FD06100004 e natura "Spese per servizi su beni affidati e commessa specifica C14050002).

Il servizio avrà una durata di 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla stipula del contratto.

#### 5. Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà con il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 4, lett. b del d.lgs. 50/2016, in quanto l'appalto oggetto di affidamento attiene a servizi con caratteristiche standardizzate.

L'appalto verrà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta conveniente dalla Stazione Appaltante.

#### 6. Soggetti ammessi alla gara.

Possono presentare istanza di partecipazione alla presente indagine di mercato gli operatori economici di cui all'art. 45 e 46, comma 1 del Codice, in possesso dei requisiti di cui ai punti successivi, iscritti al momento della presentazione della manifestazione di interesse alla Piattaforma di e-procurement "*Acquistinretepa-mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione*" con accreditamento almeno in una delle seguenti iniziative "*Servizi di supporto specialistico*" ovvero "*Servizi Professionali - Architettonici, di costruzione, ingegneria, ispezione e catasto stradale*", nonché dei requisiti di cui al punto 7.

In caso di partecipazione in forma plurima trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 48 del Codice con i divieti di cui al comma 7 del medesimo articolo.

#### 7. Requisiti di partecipazione.

I concorrenti devono essere in possesso dei requisiti di partecipazione di carattere generale, di idoneità professionale, di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativo previsti dalla vigente normativa.

In particolare devono essere in possesso dei seguenti requisiti al momento della presentazione della manifestazione di interesse:

a) **generali** di cui all'art. 80 del Codice;

b) **di idoneità professionale:**

1. (per le società e consorzi) Iscrizione al registro delle imprese presso la CCIAA per le attività coerenti con quelle con quelle oggetto dell'appalto;
2. abilitazione all'esercizio della professione nonché iscrizione al momento della presentazione della manifestazione di interesse al relativo albo professionale per le figure professionali impiegate.

Si considerano parimenti validi i titoli e le iscrizioni ad albi equivalenti nell'ambito dei Paesi U.E.

c) di **capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa** come di seguito individuati:

1. Copertura assicurativa contro i rischi professionali, per un massimale non inferiore a € 240.000,00 (duecentoquarantamilaeuro/00);

o in alternativa

Fatturato globale medio annuo riferito agli ultimi n. tre esercizi finanziari disponibili non inferiore ad € 240.000,00 (duecentoquarantamilaeuro/00), IVA esclusa.

La comprova del requisito è fornita nella successiva fase di gara, ai sensi dell'art. 86, comma 4 e all. XVII parte I, del Codice.

2. lo svolgimento, nell'ultimo triennio di:

due servizi analoghi a servizi di *due diligence* tecnico-amministrativa e legale di importo minimo pari a 70.000,00 (settantamilaeuro/00);

due servizi analoghi a servizi di valutazione estimativa di importo minimo pari a 20.000,00 (ventimilaeuro/00);

Nella successiva fase di gara, la comprova del requisito, è fornita secondo le disposizioni di cui all'art. 86 e all'allegato XVII, parte II, del Codice.

3. la presenza nel gruppo di lavoro, al minimo, delle seguenti figure professionali:

- esperto tecnico (architetto o ingegnere), con esperienza non inferiore a 5 anni, comprovata da curriculum vitae con dettaglio delle attività più significative attinenti al servizio richiesto o iscrizione al relativo albo professionale non inferiore a 5 anni;
- tecnico (geometra, arch. junior, ing. junior), con iscrizione al relativo albo professionale non inferiore a 3 anni;
- esperto laureato in materie giuridiche, con esperienza non inferiore a 5 anni, comprovata da curriculum vitae con dettaglio delle attività più significative attinenti al servizio richiesto, o con iscrizione al relativo albo professionale non inferiore a cinque anni;
- istruttore amministrativo, con esperienza non inferiore a 3 anni, comprovata da curriculum vitae con dettaglio dei più significativi incarichi svolti attinenti al servizio richiesto;
- esperto nel campo delle valutazioni tecnico-estimative e nelle analisi economico-finanziarie, con esperienza almeno quinquennale, comprovata da curriculum con dettaglio dei più significativi progetti svolti attinenti al servizio richiesto.

I requisiti relativi al possesso di un fatturato globale medio annuo (comunque alternativo rispetto alla copertura assicurativa) è richiesto al fine di garantire un adeguato ed elevato livello qualitativo dei servizi, in considerazione della rilevanza e della delicatezza degli stessi in quanto necessari alla gestione e programmazione del piano di vendita straordinaria da eseguirsi sugli immobili individuati di proprietà dello Stato. Il presente requisito viene quindi richiesto al precipuo fine di valutare l'affidabilità economico/finanziaria dei concorrenti in relazione alla rilevanza complessiva e strategica dei servizi da espletare funzionali alla realizzazione del piano di dismissione degli immobili dello Stato.

**N.B:**

- In caso di raggruppamenti temporanei il requisito del Fatturato globale medio annuo di cui al numero 1) della lettera c), deve essere posseduto cumulativamente dal raggruppamento. La mandataria in ogni caso deve possedere il requisito di partecipazione in misura percentuale superiore rispetto a ciascuna dei mandanti; Diversamente, nel caso il concorrente soddisfi il requisito mediante idonea copertura assicurativa questa deve essere posseduta da ciascun componente il raggruppamento secondo le seguenti opzioni: somma dei massimali delle polizze dei singoli operatori del raggruppamento oppure mediante un'unica polizza della mandataria per il massimale indicato con copertura estesa a tutti gli operatori del gruppo.

- i servizi di cui al numero 2. della lettera c) sono quelli iniziati, ultimati e approvati nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando, ovvero la parte di essi ultimata e approvata nello stesso periodo per il caso di servizi iniziati in epoca precedente. Il requisito di cui al numero 2 non è frazionabile, nel senso che l'importo minimo richiesto per ciascuno dei due servizi non può essere frazionato, ossia non può risultare dalla somma degli importi relativi a più servizi.

- sono valutabili anche i servizi svolti per committenti privati documentati attraverso certificati di buona e regolare esecuzione rilasciati dai committenti privati o dichiarati dall'operatore economico che fornisca, su richiesta della stazione appaltante, prova dell'avvenuta esecuzione attraverso gli atti autorizzativi o concessori, ovvero tramite copia del contratto e delle fatture relative alla prestazione medesima;

- ai fini della dimostrazione dei requisiti dei consorzi stabili di cui all'art. 46 co. 1 lett. f) del Codice, tutti i requisiti possono essere dimostrati dal consorzio stabile attraverso i requisiti delle società consorziate.

## 8. Modalità di partecipazione

Ciascun operatore potrà inviare la propria richiesta di invito – manifestazione di interesse, predisposta secondo il modello allegato al presente Avviso, corredata dalla copia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, **esclusivamente tramite PEC**, all'indirizzo [dre\\_abruzzomolise@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_abruzzomolise@pce.agenziademanio.it), entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 2 maggio 2019, indicando nell'oggetto *“Candidatura alla procedura negoziata per l'affidamento di servizi di anagrafe tecnica di base, sistematizzazione documentale, rilievo geometrico e calcolo, consistenza, elaborazione di due diligence e valutazione tecnico-estimativa, di n° 40 beni di proprietà dello Stato, siti principalmente in Molise, ai fini della loro dismissione mediante l'alienazione.”*.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere firmate digitalmente, dal soggetto dichiarante ed il relativo certificato non deve risultare scaduto, revocato o sospeso al momento della sottoscrizione.

Qualora la candidatura venga presentata da un operatore economico in forma riunita con altri, tutti gli operatori facenti parte dell'aggregazione dovranno essere abilitati al MePA fin dal momento della presentazione della manifestazione di interesse. In tal caso, i requisiti di cui alle lettere a) e b) dovranno essere posseduti dal raggruppamento conformemente alle specifiche di cui al N.B. del precedente paragrafo 8. Inoltre ciascun operatore riunito dovrà attestare in seno alla richiesta di invito il possesso dei requisiti di partecipazione richiesti, avendo cura di sottoscrivere in segno di accettazione ed impegno la candidatura presentata, al fine di non pregiudicare la finalità perseguita dalla Stazione Appaltante con il presente Avviso, pubblicato allo scopo di reperire i possibili concorrenti in possesso dei requisiti prescritti per l'affidamento del servizio specifico ed a cui rivolgere la successiva RDO. **Resta inteso che la dimostrazione dei requisiti di partecipazione atterrà solo al momento successivo della procedura selettiva.**

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute oltre il predetto termine di scadenza ovvero che riportino informazioni e/o documentazione incomplete rispetto alle prescrizioni del presente Avviso. Farà fede l'orario di ricevimento attribuito elettronicamente al momento della ricezione della pec.

## 9. Modalità di selezione dei candidati

Fermo restando il numero minimo pari a cinque previsto dall'art. 36 co 2 lett. b) del Codice, si precisa che, al fine di garantire il confronto competitivo, il numero massimo di operatori da invitare è pari a 10.

Pertanto, laddove le manifestazioni di interesse siano superiori a 10, alle ore 14:30 del giorno 2 maggio c.a. presso la sede dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Abruzzo e Molise, sita in Piazza Italia n. 15, il Responsabile Unico del Procedimento, alla presenza di due testimoni individuati tra il personale della stessa, previa verifica della conformità della documentazione prodotta, selezionerà mediante sorteggio pubblico i 10 operatori da invitare alla successiva procedura negoziata, svolta mediante RDO sul Mepa.

Al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 53, comma 2, lett. b) del Codice, si procederà a numerare ciascuna candidatura in base all'ordine d'arrivo, attribuendo ad ognuna un numero di protocollo.

L'Agenzia non procederà dunque al sorteggio qualora il numero di candidature pervenute sia inferiore o uguale a 10.

Non saranno ammessi al sorteggio gli operatori economici la cui candidatura risulterà compilata in maniera non corretta ovvero incompleta e/o inviata oltre i termini di scadenza. Al presente Avviso gli operatori economici dovranno rispondere inoltrando solo ed esclusivamente la propria candidatura, predisposta secondo il modello fornito dalla Stazione Appaltante, comprensiva dell'attestazione dei requisiti prescritti ai fini della partecipazione. **Non dovranno invece essere inoltrati documentazione e/o dichiarazioni ulteriori, volti ad attestare il possesso dei requisiti di partecipazione richiesti, in quanto non verranno presi in considerazione.**

Resta inteso che, i requisiti di partecipazione autocertificati dagli operatori economici in seno alla manifestazione di interesse, saranno comunque oggetto di specifica dichiarazione resa ai sensi del

DPR 445/2000 nell'ambito della successiva procedura negoziata, nonché oggetto di apposita verifica in capo all'eventuale aggiudicatario. Pertanto, la partecipazione alla successiva procedura negoziata non costituisce prova del possesso dei requisiti di moralità, tecnico-organizzativi e di idoneità professionale richiesti per l'affidamento del servizio.

#### **10. Subappalto**

L'aggiudicatario potrà subappaltare i servizi oggetto della presente gara nei limiti e alle condizioni di cui agli artt.105 e 31 co. 8 del Codice, a condizione che ne faccia espressa menzione in sede di offerta, indicando le parti del servizio che intende affidare a terzi, fatta salva la verifica del possesso in capo al subappaltatore dei requisiti richiesti dalla legge.

#### **11. Responsabile del procedimento**

Il Responsabile del Procedimento è il funzionario Chiara Margani, in forza presso la Direzione Regionale Abruzzo e Molise.

#### **12. Trattamento dati personali**

I dati personali forniti dalle imprese partecipanti saranno trattati, anche in maniera automatizzata e nel rispetto della normativa in vigore, esclusivamente per le finalità di esperimento della gara, nonché, limitatamente al solo aggiudicatario, per la successiva stipulazione e gestione del contratto. In particolare, il trattamento dei dati personali si propone la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti in relazione alla gara di cui trattasi. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara, deve rendere le prescritte dichiarazioni a pena di esclusione. I dati possono essere comunicati, in applicazione delle vigenti disposizioni normative, ai competenti uffici pubblici, nonché agli altri concorrenti che esercitino il diritto di accesso ai documenti di gara. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al Capo III e VIII del GDPR (Regolamento Europeo sulla Privacy 679/2016/UE). L'interessato ha diritto alla rettifica e all'integrazione dei dati personali, alla cancellazione, alla limitazione del trattamento, nei casi previsti dalla normativa

I dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario al raggiungimento delle finalità per le quali sono stati conferiti e successivamente per l'adempimento degli obblighi di legge connessi e conseguenti alla presente procedura.

Titolare del trattamento dei dati è l'Agenzia del Demanio - DPO è l'Avv. Ivan Frioni sempre contattabile all'indirizzo email [demanio.dpo@agenziademanio.it](mailto:demanio.dpo@agenziademanio.it).

Si allega al riguardo "Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679", da restituire debitamente sottoscritta dal concorrente.

#### **13. Pubblicità ed ulteriori informazioni**

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) per quindici giorni consecutivi e sul sito istituzionale del Ministero del Infrastrutture e dei Trasporti, allo scopo di dare adeguata pubblicità all'iniziativa. **Al presente avviso non seguirà la pubblicazione di un avviso di indizione di gara.**

Tutte le informazioni in merito al presente Avviso nonché l'esito dell'eventuale seduta pubblica di sorteggio delle candidature e qualsiasi altra notizia saranno rese note sul sito dell'Agenzia del Demanio, fermo restando che verranno adottati i dovuti accorgimenti per garantire la segretezza dei nominativi degli operatori sorteggiati sino alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, in ossequio a quanto previsto dall'art. 53, comma 2, lett. b) del Codice. In ogni caso, sempre in virtù della predetta disposizione normativa volta a garantire la genuinità del confronto competitivo, l'elenco completo di tutti gli operatori che avranno manifestato il proprio interesse al presente Avviso, sarà reso noto solo dopo la scadenza del suddetto termine stabilito nella successiva lettera di invito. In relazione alle candidature non sorteggiate e quindi non ammesse

alla successiva procedura negoziata, verrà comunque data specifica comunicazione a mezzo pec ai singoli operatori economici.

Si precisa sin da ora che, in caso di ammissione alla successiva procedura negoziata, i candidati selezionati dovranno fare pervenire esclusivamente tramite Piattaforma telematica MePA, secondo le specifiche tecniche ivi previste, l'offerta e la documentazione che verrà loro richiesta tramite apposita lettera d'invito caricata dalla Stazione Appaltante nella RDO.

La presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione alla procedura negoziata.

L'Agenzia si riserva la facoltà di sospendere in qualunque momento la procedura, di revocare o sospendere il servizio o di procedere all'espletamento parziale di una sola o più prestazioni così come indicate nel Capitolato Tecnico.

Le norme e le disposizioni di cui al presente documento sono vincolanti per l'Appaltatore sin dal momento in cui viene presentata l'offerta, mentre vincolano la Stazione Appaltante solo con la stipula del contratto.

Il Direttore Regionale  
Raffaella Narni



**Allegati:**

- 1. Capitolato Tecnico ed Elenco Immobili:**
- 2. Modello Candidatura**
- 3. Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679**

