



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

Direzione Servizi al Patrimonio

Determinazione n. 80/21
Prot. n. 2021/ 8506/DSP

DETERMINA A CONTRARRE

per la sottoscrizione di 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

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, nonché in virtù della Comunicazione Organizzativa n. 8 del 28/02/2017 e della Determinazione n. 85 prot. n. 2019/1537/DIR

PREMESSO CHE

- l'Agenzia del demanio nell'ambito della mission istituzionale ad essa affidata è impegnata nell'avvio di concrete iniziative di valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà o gestito, anche ai sensi dell'art. 33 del DL 98/2011, conv. in L. n. 111/2011;
- il comma 8-bis del succitato art. 33 autorizza l'Agenzia all'utilizzo delle risorse di cui al capitolo 3902 del bilancio dello Stato per tutte le attività, anche propedeutiche, connesse alle operazioni di cui all'articolo stesso;
- a seguito di interlocuzioni con Invimit SgR SpA e informata la Direzione VIII del Dipartimento del Tesoro, è stato quantificato un fabbisogno di circa 50 due diligence immobiliari da espletare nell'arco del prossimo biennio su di un portafoglio potenziale di immobili;
- conseguentemente, con nota del 28/04/2021, la Direzione Strategia Immobiliari e Innovazione ha manifestato la necessità di avviare una procedura di gara per l'attivazione del servizio in oggetto ricorrendo all'istituto dell'accordo quadro;
- con nota prot. n. 2021/8473/DSP-GA del 4 maggio 2021 sono stati nominati Responsabile del Procedimento il dott. Pietro Nicosia per l'espletamento dell'incarico in oggetto e Direttore dell'Esecuzione la dott.ssa Francesca Fucella;
- il servizio è ripartito nei seguenti lotti geografici: LOTTO 1 - Area "Nord": Valle d'Aosta, Liguria, Piemonte, Lombardia, Veneto, Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige e LOTTO



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel 06/423671 – Faxmail 0650516027

pec: servizipatrimonio@pce.agenziademanio.it

2 – Area “Centro, Sud e isole”: Toscana, Emilia Romagna, Marche, Umbria, Lazio, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna. Per ciascun lotto, sarà individuato un unico operatore economico, con il quale verrà sottoscritto apposito accordo quadro, a termini dell’art. 54 comma 3 del D.lgs. 50/2016;

- l’importo complessivo dell’appalto è stato stimato in € 600.000,00 (euro seicentomila/00), oltre Iva e/o altre imposte e contributi di legge;

- l’importo, ripartito in € 300.000,00 (euro trecentomila/00) per lotto, 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. Detto importo è comprensivo della facoltà, prevista per ciascun lotto, di affidare nuovi servizi consistenti nella ripetizione di servizi analoghi riferiti ad ulteriori immobili per un importo complessivo fino ad € 100.000,00 (euro centomila/00);

- poiché la durata del servizio richiesto, presso ciascun immobile, non è superiore a cinque uomini-giorno, in base al D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (convertito con Legge 9 agosto 2013, n. 98) e al modificato art. 26 del D.Lgs. 81/2008, commi 3 e 3 bis, non è stato elaborato il Documento di valutazione dei rischi (DUVRI) e, pertanto, i costi della sicurezza per l’eliminazione dei rischi da interferenza sono stimati pari ad € 0,00 (zero);

- trattandosi di servizi di natura intellettuale, non è individuato il costo della manodopera ex art. 95, comma 10 del Codice;

- l’importo dell’appalto trova copertura nel finanziamento sul capitolo 3902 del bilancio dello Stato;

- il valore dei servizi da affidare è superiore alla soglia di cui all’art. 35 del D.lgs. 50/2016;

- il contenuto dei servizi oggetto dell’Accordo quadro sono meglio dettagliati nel Capitolato Tecnico predisposto dal RUP;

- l’Accordo Quadro avrà una durata di 24 (ventiquattro) mesi, a decorrere dalla data di sottoscrizione dello stesso;

- in considerazione dell’unitarietà del servizio, non è consentita la partecipazione plurima in forma di RTI di tipo verticale;

- i requisiti di capacità economico-finanziaria richiesti ai fini della partecipazione, da dimostrare secondo le disposizioni di cui all’art. 86 e all’allegato XVII, parte II, del Codice, sono stati proposti dal RUP individuandoli in un fatturato specifico medio annuo, riferito agli ultimi tre esercizi finanziari disponibili, non inferiore ad € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) IVA esclusa nella conduzione di due diligence immobiliari tecniche con riferimento a ciascun lotto;

- per quanto concerne invece i requisiti di capacità tecnico-organizzativa, da dimostrare secondo le disposizioni di cui all’art. 86 e all’allegato XVII, parte II, del Codice, occorre aver eseguito, nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, almeno 2 servizi di due diligence immobiliari tecniche di importo complessivo minimo pari a € 100.000,00 (euro centomila/00), con riferimento a ciascun lotto a cui si partecipa;

- nel caso di partecipazione ad entrambi i lotti il concorrente dovrà possedere i requisiti di capacità economico/finanziaria e i requisiti di capacità tecnico/professionale sommando i requisiti richiesti per la partecipazione a ciascun lotto;

- ai sensi dell’art. 95, comma 2 del D.Lgs. 50/2016, il servizio sarà aggiudicato con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, sulla base dei criteri di valutazione dettagliati nel disciplinare di gara che



rispondono alla seguente ripartizione dei punteggi: offerta tecnica max 70 punti complessivi ed offerta economica max 30 punti;

- al fine di garantire una tempestiva conclusione delle operazioni di gara ed il rispetto delle tempistiche imposte dall'art. 2, comma 1, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, in caso di un numero di offerte pari o superiore a 5 anche soltanto in un lotto, l'Agenzia si avvarrà, per entrambi i lotti, della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 della L. n. 55 del 14 giugno 2019 e art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte tecniche ed economiche prima della verifica di idoneità dei concorrenti. In tale ipotesi, verrà verificata la documentazione amministrativa del primo classificato e del restante 20% dei concorrenti ammessi seguendo l'ordine in graduatoria degli stessi;

- in virtù di apposita convenzione, la procedura di gara si svolgerà mediante l'utilizzazione di un Sistema telematico, in modalità ASP (Application Service Provider) messo a disposizione da Consip SpA, conforme all'art. 40 del D.Lgs. 50/2016 e nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 82/2005;

- trattandosi di procedura di rilievo comunitario occorre procedere alle pubblicazioni di cui all'art. 72 del D.Lgs. 50/2016 e di quanto previsto nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 dicembre 2016 (G.U. 25 gennaio 2017) emanato ex art. 73, co. 4 del D.Lgs 50/2016, ossia pubblicando sulla GURI e su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale;

DETERMINA

- 1) di indire, per le motivazioni espresse in premessa, una procedura aperta per la sottoscrizione di 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;
- 2) che l'importo complessivo dell'appalto è quantificato in € 600.000,00 (euro seicentomila/00) oltre Iva e/o altre imposte e contributi di legge, 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. 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 ad 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;
- 3) di adottare, per la selezione dell'operatore economico cui affidare il servizio, i requisiti di ammissione individuati dal Responsabile del Procedimento che risultano congrui e proporzionati a fronte dello scopo perseguito dall'Agenzia, tali da consentire di ampliare quanto più possibile la platea dei potenziali concorrenti, garantendo al contempo che il soggetto affidatario abbia comunque la solidità organizzativa e l'idonea esperienza pregressa per il corretto espletamento del servizio;
- 4) di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 2 del D.Lgs. 50/2016, secondo i criteri e i relativi



fattori ponderali individuati nella *lex specialis* per la valutazione delle offerte che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;

- 5) che in caso di un numero di offerte pari o maggiore a 5 anche soltanto in un solo lotto, la stazione appaltante si avvarrà per entrambi i lotti della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 della L. n. 55/2019 e art. 133, co. 8 del Codice, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;
- 6) che il Capitolato tecnico con i relativi allegati costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione dell'Accordo Quadro e dei contratti attuativi che verranno sottoscritti dall'Aggiudicatario;
- 7) che vengano disposte le pubblicazioni di legge, necessarie ai fini dell'avvio della procedura di gara, i cui costi verranno rimborsati dall'/dagli aggiudicatario/i ad esito della selezione;
- 8) di riservare all'Agenzia la facoltà di aggiudicare gli appalti anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida purché ritenuta conveniente e congrua dall'Amministrazione;
- 9) che l'Accordo Quadro e i singoli contratti attuativi saranno stipulati conformemente a quanto disposto dall'art. 32, comma 14, D.Lgs. 50/2016, secondo le condizioni e le clausole riportate nel Capitolato tecnico e negli schemi di contratto allo stesso allegati.

Roma, 5 maggio 2021

Il Direttore
Massimo Gambardella

