



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Servizi al Patrimonio

## VERBALE DI GARA N. 4

**Oggetto: Procedura aperta per la sottoscrizione di un Accordo quadro, ai sensi dell'art. 54 del d.lgs. 50/2016, per il servizio di due diligence tecnica in relazione a immobili da conferire a fondi immobiliari di Invimit sgr spa ex art. 33 dl 98/11\_ LOTTO 1 - Area "nord": Valle d'Aosta, Liguria, Piemonte, Lombardia, Veneto, Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige\_ LOTTO 2 – Area "Centro, Sud e isole": Toscana, Emilia Romagna, Marche, Umbria, Lazio, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna**

**CIG Lotto 1: 8747753A22**

**CIG Lotto 2: 8747773AA3**

### **Seduta pubblica telematica di apertura della Busta C "Offerta Economica"**

Il giorno **7 luglio 2021** alle ore 11:20, si è riunita in seduta pubblica, in modalità gestione telematica da remoto attraverso la piattaforma ASP gestita da Consip, per il prosieguo dei lavori relativi alla gara in oggetto, la Commissione Giudicatrice nominata dal Direttore Servizi al Patrimonio dell'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 2021/10925/DSP del 10/06/2021 composta da:

- dott. Riccardo Pacini - in servizio presso l'U.O. Studi e Scenari di Sviluppo della Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione - in qualità di Presidente;
- arch. Gianfranco Schipani, in servizio presso l'U.O. Progetti e Iniziative Innovative della Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione - in qualità di Componente;
- dott.ssa Silvia De Paola, in servizio presso l'U.O. Studi e Scenari di Sviluppo della Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione - in qualità di Componente.

La Commissione è coadiuvata dal dott. Michele Fiscina, in servizio presso l'U.O. Gare e Appalti della Direzione Servizi al Patrimonio, in funzione di segretario verbalizzante, nominato con la medesima nota prot. n. 10925 del 10/06/2021.

Il Presidente preso atto della regolarità della costituzione della Commissione, come sopra nominata, dà avvio alle operazioni di gara, che verranno gestite attraverso la piattaforma telematica [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it).

Alle ore 11:20 la Commissione accede alla piattaforma telematica [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it) dando avvio alla seduta pubblica in oggetto e comunicandone l'inizio, tramite la messaggistica del portale, agli operatori economici.



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06/423671 – Faxmail 0650516027  
e-mail: [dq.gare@agenziademanio.it](mailto:dq.gare@agenziademanio.it); pec: [servizipatrimonio@pce.agenziademanio.it](mailto:servizipatrimonio@pce.agenziademanio.it)

*[Handwritten signatures and initials]*

Preliminarmente, il Presidente procede all'inserimento attraverso la piattaforma acquistiinretepa.it dei punteggi assegnati nella seduta riservata dell'1 luglio 2021 (al cui verbale si fa rinvio), tenutasi per la valutazione delle offerte tecniche e in esito alla quale sono stati attribuiti i seguenti punteggi per i 2 lotti:

**Lotto 1**

NUMERO BUSTA	CONCORRENTI	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA
1	ABACO TEAM SPA	57,27
2	EFM	65,47
3	EY ADVISORY S.P.A.	45,49
4	IQERA ITALIA SPA	57,81
5	PRELIOS INTEGRA SPA	66,49
6	PROTOS SPA	50,04
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)	59,18
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)	62,50
9	YARD REAAS S.P.A.	55,98

**Lotto 2**

NUMERO BUSTA	CONCORRENTI	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA
1	ABACO TEAM SPA	57,27
2	EFM	65,47
3	EY ADVISORY S.P.A.	45,49
4	IQERA ITALIA SPA	57,81
5	PRELIOS INTEGRA SPA	66,49
6	PROTOS SPA	50,04
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)	59,18
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)	62,50

*Handwritten marks and signatures:*  
 A vertical signature on the right side of the page.  
 A large handwritten '4' or similar mark.  
 A handwritten 'R' at the bottom right corner.

9	YARD REAAS S.P.A.	55,98
---	-------------------	-------

Operati i passaggi necessari, il Presidente, prima di dare lettura del ribasso percentuale offerto, riscontra, unitamente alla Commissione, che le offerte economiche presentate dagli Operatori economici siano tutte firmate digitalmente, verificandone positivamente anche la validità.

Nel caso di inversione della valutazione delle offerte, la Commissione non può prendere visione dei documenti della "Busta Amministrativa," in cui sono indicati i nominativi dei Rappresentanti legali dei singoli operatori economici. La verifica della esatta sottoscrizione dei documenti riferiti all'offerta tecnica e a quella economica, tutti digitalmente sottoscritti, è demandata alla Commissione in sede di apertura ed esame dei documenti che compongono la "Busta Amministrativa".

A questo punto la Commissione procede, per il **Lotto 1**, ad esaminare il contenuto delle offerte economiche di ciascun concorrente, riscontrando quanto segue:

N.	CONCORRENTI	RIBASSO %
1	ABACO TEAM SPA	36,80
2	EFM	38,00
3	EY ADVISORY S.P.A.	15,00
4	IQERA ITALIA SPA	35,00
5	PRELIOS INTEGRA SPA	34,60
6	PROTOS SPA	22,10
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)	42,38
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)	46,00
9	YARD REAAS S.P.A.	47,00

La Commissione esamina, successivamente, per il **Lotto 2**, il contenuto delle offerte economiche di ciascun concorrente, riscontrando quanto segue:

N.	CONCORRENTI	RIBASSO %
1	ABACO TEAM SPA	38,10

Mf  
ey  
Pagina 3 di 7  
R

2	EFM	38,00
3	EY ADVISORY S.P.A.	15,00
4	IQERA ITALIA SPA	35,00
5	PRELIOS INTEGRA SPA	34,60
6	PROTOS SPA	19,10
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)	42,38
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)	46,00
9	YARD REAAS S.P.A.	47,00

La Commissione elabora, per entrambi i lotti, il punteggio economico sulla base della formula sotto riportata e successivamente quello complessivo:

**Formula per l'attribuzione del punteggio degli elementi di natura quantitativa**

$$V(a)_i = Ra/R_{max} * 30$$

Dove:

- **Ra**: ribasso unico percentuale rispetto all'importo posto a base di gara, offerto dal concorrente in esame
- **Rmax**: ribasso unico percentuale più alto rispetto all'importo posto a base di gara, offerto in sede di gara.

Inoltre, il punteggio totale per l'offerta i-esima ( $P_i$ ) è dato dalla somma del punteggio tecnico ( $P_{ti}$ ) e del punteggio economico ( $P_{ei}$ ), secondo l'espressione seguente:

$$P_i = P_{ti} + P_{ei}$$

**Lotto 1**

N. BUSTA	CONCORRENTI	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA
1	ABACO TEAM SPA	23,49
2	EFM	24,26
3	EY ADVISORY S.P.A.	9,57
4	IQERA ITALIA SPA	22,34
5	PRELIOS INTEGRA SPA	22,09

6	PROTOS SPA	14,11
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)	27,05
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)	29,36
9	YARD REAAS S.P.A.	30,00

## Lotto 2

N. BUSTA	CONCORRENTI	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA
1	ABACO TEAM SPA	24,32
2	EFM	24,26
3	EY ADVISORY S.P.A.	9,57
4	IQERA ITALIA SPA	22,34
5	PRELIOS INTEGRA SPA	22,09
6	PROTOS SPA	12,19
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)	27,05
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)	29,36
9	YARD REAAS S.P.A.	30,00

Verificata l'attribuzione dei risultati riferiti all'offerta tecnica ed economica e inseriti i rispettivi punteggi sulla piattaforma acquistiinretepa.it, si prende atto della graduatoria finale così come restituita, per entrambi i lotti, dal sistema acquistiinretepa.it con la tabella di seguito riportata, nella quale, evidenziate in grigio scuro vengono altresì segnalate le offerte che superano la soglia di anomalia, di cui all'articolo 97, comma 3 del D.Lgs. 50/2016:

### PUNTEGGI COMPLESSIVI:

**Offerte**

Offerente	Lotto 1			Lotto 2		
	Concorrente	Offerta	Punteggio complessivo	Miglior offerta	Offerta	Punteggio complessivo
ABACO TEAM SPA	offerta economica	80,76	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	81,59	Aggiudica provvisoriamente
EFM	offerta economica	89,73	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	89,73	Aggiudica provvisoriamente
EY ADVISORY S.P.A.	offerta economica	55,06	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	55,06	Aggiudica provvisoriamente
IQERA ITALIA SPA	offerta economica	80,15	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	80,15	Aggiudica provvisoriamente
PRELIOS INTEGRA SPA	offerta economica	88,58	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	88,58	Aggiudica provvisoriamente
PROTOS SPA	offerta economica	64,15	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	62,23	Aggiudica provvisoriamente
REVALO SPA	offerta economica	86,23	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	86,23	Aggiudica provvisoriamente
RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L.	offerta economica	<b>91,86</b>	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	<b>91,86</b>	Aggiudica provvisoriamente
YARD REAAS S.P.A.	offerta economica	85,98	Aggiudica provvisoriamente	offerta economica	85,98	Aggiudica provvisoriamente
<b>Punteggio massimo:</b>		<b>91,86</b>			<b>91,86</b>	

Alla luce di quanto sopra, l'offerta economicamente più vantaggiosa è, per entrambi i lotti, quella del concorrente R.T.I. "RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L.", la quale risulta anomala, ai sensi dell'art. 97 co. 3 del D.Lgs. 50/2016.

**GRADUATORIA:**

ORDINE	CONCORRENTE	LOTTO 1		LOTTO 2	
		PUNTEGGIO FINALE	ANOMALIA	PUNTEGGIO FINALE	ANOMALIA
1	RINA PRIME VALUE SERVICES SPA - 3BA SRL	91,86	si	91,86	si
2	EFM	89,73	si	89,73	si
3	PRELIOS INTEGRA SPA	88,58	no	88,58	no
4	REVALO SPA	86,23	si	86,23	si
5	YARD REAAS SPA	85,98	no	85,98	no
6	ABACO TEAM SPA	80,76	no	81,59	si
7	IQERA ITALIA SPA	80,15	no	80,15	no
8	PROTOS SPA	64,15	no	62,23	no
9	EY ADVISORY SPA	55,06	no	55,06	no

Si precisa tuttavia che, avendo per la procedura di gara in oggetto applicato l'inversione della valutazione delle offerte (ai sensi di quanto previsto dal par. XXII del disciplinare di

gara), l'efficacia dell'aggiudicazione si intende subordinata all'esito positivo della verifica del possesso di tutti i requisiti di idoneità a seguito della verifica amministrativa nonché della verifica di congruità.

Al riguardo, il Presidente dà atto che la Commissione procederà in successiva seduta pubblica, da comunicare ai concorrenti tramite la piattaforma acquistiinretepa.it ed il sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio, all'esame della documentazione amministrativa del primo classificato e **del restante 20 % dei concorrenti ammessi**, ossia dei primi tre concorrenti collocati in graduatoria.

Pertanto, tutta la documentazione viene messa a disposizione del Responsabile del procedimento per gli adempimenti di competenza.

Alle ore 13:16 il Presidente dichiara chiusa la seduta pubblica.

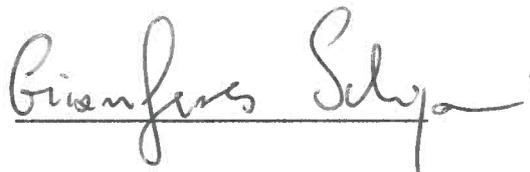
Di quanto sopra, si è redatto il presente verbale, che si compone di n. 7 pagine e che verrà anch'esso pubblicato sul sito internet dell'Agenzia del Demanio nella sezione relativa alla procedura in oggetto.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente della Commissione di Gara  
dott. Riccardo Pacini



Componente  
arch. Gianfranco Schipani



Componente  
dott.ssa Silvia De Paola



Il segretario verbalizzante  
dott. Michele Fiscina

