



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Servizi al Patrimonio

VERBALE DI GARA N. 5

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 A "Documentazione Amministrativa"

Il giorno **8 luglio 2021** alle ore 10:00, 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.

Alle ore 10:16 la Commissione accede alla piattaforma telematica www.acquistinretepa.it dando avvio alla seduta pubblica in oggetto e comunicandone l'inizio, tramite la messaggistica del portale, agli operatori economici.



Preliminarmente il Presidente dà atto che, all'esito delle attività della Commissione giudicatrice in ordine alla valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti, la graduatoria finale risultante dal verbale n. 4 è la seguente:

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

Successivamente, come previsto al par. XXII del disciplinare di gara secondo cui "la Commissione procederà all'esame della documentazione amministrativa del primo classificato e **del restante 20% dei concorrenti ammessi**, procedendo secondo l'ordine degli stessi in graduatoria", si dà avvio all'apertura delle Buste Amministrative dei concorrenti posizionati in graduatoria ai numeri 1), 2) e 3).

Il Presidente fa presente che l'attribuzione dello stato "non valutato" ai singoli documenti è stata apposta al mero fine di consentire l'apertura delle Buste Tecniche dei concorrenti, così come indicato dal gestore della piattaforma Consip in caso di ricorso all'inversione procedimentale; tale stato non potrà essere modificato, pertanto l'esito delle attività di valutazione della documentazione amministrativa da parte della Commissione verrà reso noto ai concorrenti mediante pubblicazione dei verbali di gara sul sito istituzionale dell'Ente e tramite Sistema ai sensi dell'art. 76, comma 2-bis, del D.Lgs. 50/2016.

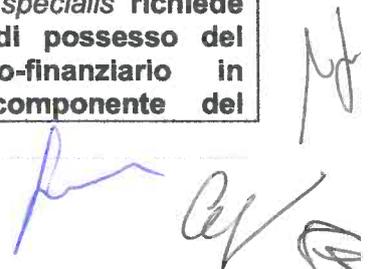
La Commissione, quindi, avvia le operazioni di gara finalizzate all'esame delle Buste A dei 3 concorrenti suindicati, provvedendo a scaricare mediante apposita funzione del portale e a salvare sul server aziendale la documentazione amministrativa di ciascun concorrente.

Il seggio, verificata innanzitutto la corrispondenza tra i soggetti tenuti alla sottoscrizione dei documenti di gara e delle firme ivi apposte, esamina la documentazione suindicata, riscontrando quanto segue:

N° Busta	N° Graduatoria	NOME OPERATORE ECONOMICO	ESITO	MOTIVAZIONI/PRECISAZIONI
8	1	R.T.I. "RINA PRIME VALUE SERVICES SPA - 3BA SRL"	Ammesso con riserva	L'operatore partecipa, per entrambi i lotti, quale Raggruppamento costituendo di tipo orizzontale indicando, per ciascun componente del raggruppamento, le seguenti quote dell'appalto che saranno eseguite in caso di aggiudicazione:

[Handwritten signatures and initials]

			<p>1) Rina Prime Value S.p.A. (mandataria) - quota di esecuzione del servizio 51%; 2) 3BA S.r.l. (mandante) - quota di esecuzione del servizio 49%.</p> <p>La domanda di partecipazione risulta correttamente sottoscritta digitalmente da tutti i componenti il RT a valle della verifica svolta attraverso il portale "Consiglio nazionale del notariato - Verificatore on line".</p> <p>Analogamente, salvo quanto appresso si dirà, si dà atto che la restante documentazione amministrativa prodotta dal raggruppamento nel suo complesso risulta conforme a quanto richiesto nel disciplinare di gara.</p> <p>Per quanto riguarda i requisiti di partecipazione, dall'esame dei rispettivi DGUE risulta che il raggruppamento, nel complesso, soddisfa i requisiti speciali richiesti dal disciplinare di gara (fatturato specifico medio annuo e svolgimento di due servizi di punta nell'ultimo triennio).</p> <p>In particolare, entrambi i DGUE rimandano la specificazione dei detti requisiti al documento denominato "Tabella riepilogativa dei requisiti di partecipazione", allegato alla documentazione di gara.</p> <p>Tuttavia, dall'esame di quest'ultimo documento si evince che la mandataria e la mandante hanno dichiarato congiuntamente un unico fatturato specifico medio annuo, senza specificare la ripartizione delle quote di fatturato riferibili a ciascun operatore.</p> <p>Al riguardo, il paragrafo XIII del disciplinare di gara (cfr. pag. 30) prevede che in caso di partecipazione in RTI costituendo "il requisito di capacità economico-finanziaria previsto nel presente disciplinare al punto 2.3 dovrà essere posseduto dalla mandataria in misura maggioritaria, almeno pari al 40%, e dalle mandanti nella misura minima del 10%, fermo restando il possesso complessivo in capo al raggruppamento/consorzio".</p> <p>In altri termini, la <i>lex specialis</i> richiede percentuali minime di possesso del requisito economico-finanziario in capo a ciascun componente del</p>
--	--	--	---



				<p>raggruppamento (min. 40% per la mandataria e min. 10% per ciascuna mandante), fermo restando il possesso in misura maggioritaria da parte della mandataria e, nel suo complesso, da parte del raggruppamento.</p> <p>In ragione di quanto sopra, si rimette alla Stazione Appaltante la richiesta di attivazione del soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 83 co. 9 del D.Lgs. 50/2016, al fine di acquisire i chiarimenti/integrazioni necessari in merito a quanto riscontrato.</p>
2	2	EFM	<p>Ammesso con riserva</p>	<p>L'operatore partecipa, per entrambi i lotti, quale operatore singolo.</p> <p>La domanda di partecipazione e la restante documentazione amministrativa risulta correttamente sottoscritta digitalmente a valle della verifica svolta attraverso la Piattaforma.</p> <p>Per quanto riguarda i requisiti di partecipazione, l'operatore dichiara nel DGUE di possedere i requisiti di selezione richiesti, omettendo di indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con riferimento al requisito di idoneità professionale, gli estremi di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio per il settore di attività oggetto di affidamento, così come richiesto dal par. XIII.A punto 2.2 del disciplinare di gara; - con riferimento ai requisiti speciali di carattere economico-finanziario e tecnico-professionale, sia il fatturato specifico medio annuo relativo agli ultimi tre esercizi finanziari disponibili, che i servizi di punta, con il relativo importo complessivo, espletati nel triennio precedente alla data di pubblicazione del bando di gara, previsti rispettivamente al par. XIII.A, punti 2.3 e 2.4 del disciplinare di gara. <p>Tra la documentazione amministrativa non è stato altresì rinvenuto il documento attestante l'avvenuto versamento del contributo in favore dell'ANAC, previsto</p>




				<p>dal par. XIII.A punto 6 del disciplinare di gara.</p> <p>In ragione di quanto sopra, si rimette alla Stazione Appaltante la richiesta di attivazione del soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 83 co. 9 del D.Lgs. 50/2016, al fine di acquisire i chiarimenti/integrazioni necessari in merito a quanto riscontrato.</p>
6	3	PRELIOS INTEGRA SPA	Ammesso	<p>L'operatore partecipa, per entrambi i lotti, quale operatore singolo.</p> <p>L'operatore economico dichiara di volersi avvalere del subappalto nei limiti del 40% per l'attività di sopralluoghi e reperimento documentali.</p> <p>La documentazione presentata è conforme alla <i>lex specialis</i> di gara.</p>

Alle ore 13:16 il Presidente dichiara chiusa la seduta pubblica aggiornando i lavori della Commissione a data da destinarsi, previa comunicazione ai concorrenti tramite la piattaforma telematica www.acquistinretepa.it ed il sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio.

La sospensione delle operazioni di gara viene comunicata ai concorrenti attraverso l'area Comunicazioni con i fornitori.

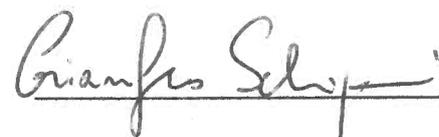
Di quanto sopra, si è redatto il presente verbale, che si compone di n. 6 pagine e che verrà anch'esso pubblicato sul sito internet dell'Agenzia del Demanio nella sezione relativa alla procedura in oggetto.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Fiscina', written over a horizontal line.A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Fiscina', with a large circular flourish at the end.