



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

Direzione Servizi al Patrimonio

**VERBALE DI COMMISSIONE GIUDICATRICE
N. 3 (seduta riservata)**

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'Vosta, 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 riservata n. 1 di esame e valutazione dei contenuti delle offerte tecniche

Il giorno **1 luglio 2021** alle ore 12:00 in collegamento videotelefonico tramite l'applicativo informatico Microsoft Teams, si è riunita in seduta riservata, 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.

La Commissione, richiamate integralmente le verifiche formali effettuate nella seduta pubblica dell'11 giugno u.s. in ordine alla conformità della documentazione contenuta nella Busta B "Offerta Tecnica", dà atto che è stato dato avvio all'esame di merito della suddetta documentazione.

Si riporta di seguito, con riferimento a ciascun lotto, l'elenco dei soggetti partecipanti per i quali si è proceduto alla valutazione delle offerte tecniche:



Lotto n. 1

	Denominazione operatore economico
1	ABACO TEAM SPA
2	EFM
3	EY ADVISORY S.P.A.
4	IQERA ITALIA SPA
5	PRELIOS INTEGRA SPA
6	PROTOS SPA
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FURTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)
9	YARD REAAS S.P.A.

Lotto n. 2

	Denominazione operatore economico
1	ABACO TEAM SPA
2	EFM
3	EY ADVISORY S.P.A.
4	IQERA ITALIA SPA
5	PRELIOS INTEGRA SPA
6	PROTOS SPA
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FURTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)
9	YARD REAAS S.P.A.

Si specifica che, conformemente a quanto previsto dalla *lex specialis* di gara, ciascun Commissario, individualmente, ha esaminato e valutato la documentazione tecnica prodotta in sede di offerta da ciascun operatore economico, attribuendo ai singoli elementi di natura qualitativa indicati nel Disciplinare di gara un coefficiente compreso tra 0 e 1, in base alla griglia di valori di seguito riportata:

Griglia di Valori	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

In particolare ogni Commissario ha valutato gli elementi indicati nel Disciplinare di gara, quali:

ID	CRITERIO	Descrizione del criterio per l'attribuzione del punteggio tecnico	Punteggi o max
a)	Esperienze di <i>Due Diligence</i> su patrimoni immobiliari di proprietà di Fondi immobiliari	Saranno valutate le <u>esperienze riportate nei servizi di <i>Due Diligence</i> su Fondi immobiliari gestiti da SGR o SICAF</u> in relazione al grado di complessità della due Diligence Immobiliare, con particolare riferimento all'importanza degli immobili analizzati in termini di varietà tipologica e di superficie degli stessi.	30
b)	Specifica esperienza sul Sistema Informativo in uso presso Invimit SgR SpA	Sarà valutata la specifica esperienza nell'utilizzo del Sistema Informativo Real Estate Framework (REF) nel corso dell'erogazione di servizi di <i>Due Diligence</i>	5
c)	Struttura organizzativa e Curriculum Vitae	Sarà valutata l'adeguatezza organizzativa del team di professionisti dedicato e le risorse professionali che svolgeranno l'esecuzione del servizio, con particolare riferimento a: - modalità organizzative adottate per l'erogazione dei servizi;	15

Mf
G
R

		<ul style="list-style-type: none"> - efficacia, aderenza al contesto e coerenza con gli obiettivi generali dei ruoli, delle risorse e del mix professionale offerto; - professionalità offerte in termini di specializzazione sulle questioni oggetto del servizio; - esperienza offerta in termini di realizzazione di attività richieste dal Capitolato Tecnico. <p>La valutazione terrà in debita considerazione la professionalità e l'esperienza del Project manager coordinatore, che costituirà il referente principale dell'Agenzia e sarà responsabile della direzione e del coordinamento del gruppo di lavoro incaricato.</p>	
d)	Business case	<p>Declinazione della metodologia di lavoro proposta e di eventuali soluzioni innovative relativamente alla esecuzione del servizio di due diligence immobiliare (solo per la parte di <i>executive summary</i>) su tre asset class:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 immobile* con destinazione d'uso direzionale: conduzione di una due diligence "B" (Immobili costituenti frazioni); - 1 immobile* con destinazione d'uso residenziale: conduzione di una due diligence "C" (Immobili residenziali); - 1 immobile* con destinazione d'uso ricettivo: conduzione di una due diligence "D" (Immobili complessi cielo/terra). <p>*L'identificazione degli immobili è lasciata alla discrezionalità del concorrente.</p> <p>Nello specifico al concorrente è richiesto di proporre una due diligence immobiliare tecnica (<i>in executive summary</i>) per ciascuna delle tre tipologie di asset sopra riportate.</p> <p>Sarà valutata la qualità ed accuratezza degli elaborati prodotti nonché la rispondenza rispetto alle attività richieste nel capitolato tecnico. Saranno inoltre valutati eventuali elementi migliorativi (in termini di strumenti e metodologie) proposti dal concorrente per l'effettuazione degli elaborati prodotti.</p> <p>Le eventuali proposte migliorative, in caso di aggiudicazione, dovranno essere adottate dal concorrente in fase di esecuzione contrattuale.</p>	20

La Commissione dà atto che alcune offerte presentavano componenti in lingua inglese le quali, tuttavia, non hanno impedito una completa valutazione di merito da parte dei singoli Commissari.

Il Presidente, quindi, constata che ciascun componente della Commissione ha effettuato, per ciascun criterio qualitativo e per entrambi i lotti, l'esame e la valutazione delle offerte tecniche presentate dagli operatori economici innanzi indicati.

I punteggi attribuiti da ciascun Commissario, per ogni offerta tecnica esaminata, sono riportati nelle tabelle allegate al presente verbale che ne costituiscono parte integrante.

La Commissione, preso atto che tutti gli operatori economici sin qui esaminati hanno ottenuto un punteggio superiore alla soglia di sbarramento di cui al paragrafo XV.A del disciplinare di gara, procederà in seduta pubblica all'apertura dell'offerta economica.

Alle ore 13:15, terminati i lavori, il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Di quanto sopra, si è redatto il presente verbale, che si compone di n. 5 pagine, oltre ai relativi allegati:

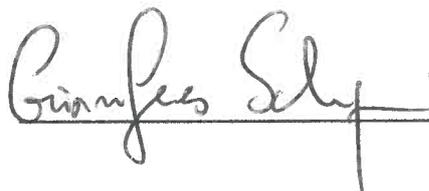
- 1) Allegato 1: Tabella punti attribuiti da ciascun commissario alle offerte esaminate e Tabella recante la media dei punti attribuiti dai commissari e la trasformazione nei coefficienti definitivi – Lotto 1;
- 2) Allegato 2: Tabella punti attribuiti da ciascun commissario alle offerte esaminate Tabella recante la media dei punti attribuiti dai commissari e la trasformazione nei coefficienti definitivi – Lotto 2.

Letto, confermato e sottoscritto

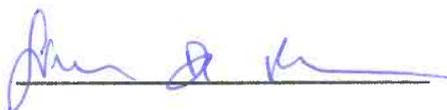
Il Presidente della Commissione di Gara
dott. Riccardo Pacini



Componente
arch. Gianfranco Schipani



Componente
dott.ssa Silvia De Paola



Il segretario verbalizzante
dott. Michele Fiscina

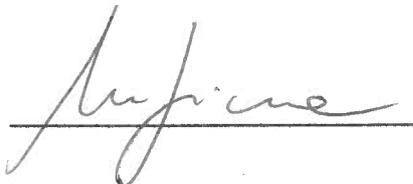


TABELLA PUNTI ATTRIBUITI DA CIASCUN COMMISSARIO - LOTTO 1

COMMISSARIO 1

CRITERI DI VALUTAZIONE	OFFERTE								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
a) Esperienze di Due Diligence su patrimoni Immobiliari di proprietà di Fondi Immobiliari	0,8	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,8	0,8	0,7
b) Specifica esperienza sul Sistema Informativo In uso	0,7	0,8	0	0,6	0,8	0,7	0,8	0,8	0,7
c) Struttura organizzativa e Curriculum Vitae	0,7	0,9	0,6	0,7	0,8	0,7	0,8	0,8	0,8
d) Business case	0,5	0,7	0,5	0,6	0,8	0,4	0,6	0,6	0,6

COMMISSARIO 2

CRITERI DI VALUTAZIONE	OFFERTE								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
a) Esperienze di Due Diligence su patrimoni Immobiliari di proprietà di Fondi Immobiliari	0,8	0,8	0,7	0,8	0,8	0,7	0,8	0,9	0,8
b) Specifica esperienza sul Sistema Informativo In uso	0,8	0,8	0	0,6	0,8	0,8	0,9	0,8	0,7
c) Struttura organizzativa e Curriculum Vitae	0,8	0,9	0,7	0,8	0,9	0,8	0,8	0,8	0,6
d) Business case	0,5	0,7	0,6	0,6	0,9	0,4	0,6	0,5	0,6

COMMISSARIO 3

CRITERI DI VALUTAZIONE	OFFERTE								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
a) Esperienze di Due Diligence su patrimoni Immobiliari di proprietà di Fondi Immobiliari	0,8	0,8	0,5	0,8	0,7	0,6	0,6	0,8	0,7
b) Specifica esperienza sul Sistema Informativo In uso	0,7	0,8	0	0,5	0,8	0,6	0,7	0,8	0,8
c) Struttura organizzativa e Curriculum Vitae	0,7	0,9	0,6	0,6	0,8	0,6	0,7	0,8	0,6
d) Business case	0,4	0,6	0,5	0,6	0,7	0,4	0,6	0,6	0,6

Handwritten signatures and initials:
 M
 R
 ay
 [Signature]

TABELLA RECANTE LA MEDIA DEI PUNTI ATTRIBUITI DAI COMMISSARI E LA TRASFORMAZIONE NEI COEFFICIENTI DEFINITIVI - LOTTO 1

Numero busta	Concorrenti	ELEMENTO A)			ELEMENTO B)			ELEMENTO C)			ELEMENTO D)			TOTALE PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA
		MEDIA DEI COEFF	Coef. 1 DEFINITIVO	F. PUNTI.	MEDIA DEI COEFF	Coef. 2 DEFINITIVO	F. PUNTI.	MEDIA DEI COEFF	Coef. 3 DEFINITIVO	F. PUNTI.	MEDIA DEI COEFF	Coef. 4 DEFINITIVO	F. PUNTI.	
1	ABACO TEAM SPA	0,80	0,96	28,80	0,73	0,92	4,58	0,73	0,81	12,22	0,47	0,58	11,67	57,27
2	EFM	0,80	0,96	28,80	0,80	1,00	5,00	0,90	1,00	15,00	0,67	0,83	16,67	65,47
3	EY ADVISORY S.P.A.	0,60	0,72	21,60	0,00	0,00	0,00	0,63	0,70	10,56	0,53	0,67	13,33	45,49
4	IGERA ITALIA SPA	0,77	0,92	27,60	0,57	0,71	3,54	0,70	0,78	11,67	0,60	0,75	15,00	57,81
5	PRELIOS INTEGRA SPA	0,77	0,92	27,60	0,80	1,00	5,00	0,83	0,93	13,89	0,80	1,00	20,00	66,49
6	PROTOS SPA	0,67	0,80	24,00	0,70	0,88	4,38	0,70	0,78	11,67	0,40	0,50	10,00	50,04
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)	0,73	0,88	26,40	0,80	1,00	5,00	0,77	0,85	12,78	0,60	0,75	15,00	59,18
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RINA PRIME VALUE SERVICES)	0,83	1,00	30,00	0,80	1,00	5,00	0,80	0,89	13,33	0,57	0,71	14,17	62,50
9	YARD REAAS S.P.A.	0,73	0,88	26,40	0,73	0,92	4,58	0,60	0,67	10,00	0,60	0,75	15,00	55,98
		0,83			0,80			0,90			0,80			
				30						5				
										15				
													20	

TABELLA PUNTI ATTRIBUITI DA CIASCUN COMMISSARIO - LOTTO 2

COMMISSARIO 1

CRITERI DI VALUTAZIONE	OFFERTE								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ABACO TEAM SPA									
EFM									
EY ADVISORY S.P.A.									
ICERA ITALIA SPA									
PRELIOS INTEGRA SPA									
PROTOS SPA									
REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)									
RMA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RMA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)									
YARD REAS S.P.A.									
Esperienze di Due Diligence su patrimoni immobiliari di Fondi Immobiliari	0,8	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,8	0,8	0,7
Introduzione di proprietà di Fondi Immobiliari	0,7	0,8	0	0,8	0,8	0,7	0,8	0,8	0,7
Specifiche esperienze sul Sistema Informativo in uso	0,7	0,9	0,6	0,7	0,8	0,7	0,8	0,8	0,6
Struttura organizzativa e Curriculum Vitae	0,5	0,7	0,5	0,6	0,8	0,4	0,6	0,6	0,6
Business case	0,5	0,7	0,5	0,6	0,9	0,4	0,6	0,6	0,6

COMMISSARIO 2

CRITERI DI VALUTAZIONE	OFFERTE								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ABACO TEAM SPA									
EFM									
EY ADVISORY S.P.A.									
ICERA ITALIA SPA									
PRELIOS INTEGRA SPA									
PROTOS SPA									
REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)									
RMA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RMA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)									
YARD REAS S.P.A.									
Esperienze di Due Diligence su patrimoni Immobiliari di proprietà di Fondi Immobiliari	0,8	0,8	0,7	0,8	0,8	0,7	0,8	0,9	0,8
Specifiche esperienze sul Sistema Informativo in uso	0,8	0,8	0	0,6	0,8	0,8	0,9	0,9	0,7
Struttura organizzativa e Curriculum Vitae	0,8	0,9	0,7	0,8	0,9	0,8	0,8	0,8	0,6
Business case	0,5	0,7	0,6	0,6	0,9	0,4	0,6	0,5	0,6

COMMISSARIO 3

CRITERI DI VALUTAZIONE	OFFERTE								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ABACO TEAM SPA									
EFM									
EY ADVISORY S.P.A.									
ICERA ITALIA SPA									
PRELIOS INTEGRA SPA									
PROTOS SPA									
REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)									
RMA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 3BA S.R.L. (3BA, RMA PRIME VALUE SERVICES S.P.A.*)									
YARD REAS S.P.A.									
Esperienze di Due Diligence su patrimoni Immobiliari di proprietà di Fondi Immobiliari	0,8	0,8	0,5	0,8	0,7	0,6	0,6	0,8	0,7
Specifiche esperienze sul Sistema Informativo in uso	0,7	0,8	0	0,5	0,8	0,6	0,7	0,8	0,8
Struttura organizzativa e Curriculum Vitae	0,7	0,9	0,6	0,6	0,8	0,6	0,7	0,8	0,6
Business case	0,4	0,6	0,5	0,6	0,7	0,4	0,6	0,6	0,6

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a blue signature on the left and several initials in black ink on the right.

TABELLA RECANTE LA MEDIA DEI PUNTI ATTRIBUITI DAI COMMISSARI E LA TRASFORMAZIONE NEI COEFFICIENTI DEFINITIVI - LOTTO 2

Numero busta	Concorrenti	ELEMENTO A)			ELEMENTO B)			ELEMENTO C)			ELEMENTO D)			TOTALE PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA
		MEDIA DEI COEFF	Coeff. 1 DEFINITIVO	F. PUNTI.	MEDIA DEI COEFF	Coeff. 2 DEFINITIVO	F. PUNTI.	MEDIA DEI COEFF	Coeff. 3 DEFINITIVO	F. PUNTI.	MEDIA DEI COEFF	Coeff. 4 DEFINITIVO	F. PUNTI.	
1	ABACO TEAM SPA	0,80	0,96	28,80	0,73	0,92	4,58	0,73	0,81	12,22	0,47	0,58	11,67	57,27
2	EFM	0,90	0,96	28,80	0,80	1,00	5,00	0,90	1,00	15,00	0,67	0,83	16,67	65,47
3	EY ADVISORY S.P.A.	0,60	0,72	21,60	0,00	0,00	0,00	0,63	0,70	10,56	0,53	0,67	13,33	45,49
4	ICIERA ITALIA SPA	0,77	0,92	27,60	0,57	0,71	3,54	0,70	0,78	11,67	0,60	0,75	15,00	57,81
5	PRELIOS INTEGRA SPA	0,77	0,92	27,60	0,80	1,00	5,00	0,83	0,93	13,89	0,80	1,00	20,00	66,49
6	PROTOS SPA	0,67	0,80	24,00	0,70	0,88	4,38	0,70	0,78	11,67	0,40	0,50	10,00	50,04
7	REVALO SPA (K&F KNOWHOW & FUTURE PARTNERSHIP SRL, REVALO SPA*)	0,73	0,88	26,40	0,80	1,00	5,00	0,77	0,85	12,78	0,60	0,75	15,00	59,18
8	RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - 38A S.R.L. (38A, RINA PRIME VALUE SERVICES)	0,83	1,00	30,00	0,80	1,00	5,00	0,80	0,89	13,33	0,57	0,71	14,17	62,50
9	YARD REAS S.P.A.	0,73	0,88	26,40	0,73	0,92	4,58	0,60	0,67	10,00	0,60	0,75	15,00	55,98
		0,83			0,80			0,90			0,80			

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 R

91