Automobile Club d'Italia

Automobile Club d'Italia
Protocollo Uscita
Servizio Patrimonio
aoodir012/0001129/17
Data 06/10/2017
Cod.Registro: SERVPATR

Spett.le
Operatore economico

Oggetto: LETTERA D'INVITO a procedura negoziata semplificata sotto soglia n.38/2017, ai sensi dell'art.36, comma 2, d.lgs. 18 aprile 2016, n.50 s.m.i., per la selezione di un operatore economico al quale affidare il servizio di Due Diligence e di valutazione economica del fabbricato sito in Roma, via Solferino n.32.
Smart CIG Z8520220B7
Importo a base di gara € 16.000,00, IVA esclusa.

In esecuzione della determinazione a contrarre n. 3503 del 22 settembre 2017, del Segretario Generale dell'Automobile Club d'Italia, relativa all'approvazione della procedura n.38/2017 di cui all'oggetto

SI INVITA

codesta Società, fermi restando i requisiti di ammissibilità, a partecipare alla gara per l'affidamento del servizio in questione, presentando offerta, intendendosi, con l'avvenuta partecipazione, pienamente riconosciute ed accettate tutte le modalità, le indicazioni, le prescrizioni e quant'altro previsto nella citata determinazione a contrarre.

Il presente invito non costituisce presunzione assoluta di ammissibilità del concorrente e la stazione appaltante può procedere all'esclusione del medesimo anche in ragione di cause ostative intervenute in qualunque momento.

1) PREMESSA

L'Automobile Club d'Italia, Ente Pubblico non economico, di seguito denominato ACI, in qualità di locatario di una parte rilevante del fabbricato sito in via Solferino n.32, angolo Piazza Indipendenza, di proprietà della SARA Assicurazioni Spa, preso atto della volontà della SARA di alienare l'intero fabbricato, ha manifestato il proprio interesse all'acquisto.

E' stata, pertanto, ravvisata la necessità di disporre di uno specifico servizio di carattere tecnico-estimativo finalizzato a determinare il valore di mercato dell'immobile, mediante affidamento ad operatore economico esperto ed indipendente, del servizio di Due Diligence immobiliare e di valutazione economica del fabbricato in oggetto, che garantisca l'indipendenza rispetto sia all'Ente che alla SARA, al fine di assicurare l'obiettività e l'imparzialità della attività estimativa;

SERVIZIO PATRIMONIO
MT - Immobiliare/Contrattualistica/Procedura negoziale

Via Marsala 8, 00185 Roma
T +39 06 49981
C.F. 00493410583 – P. IVA 00907501001
www.aci.it

Tenuto conto che l'ACI è stazione appaltante, ACI e SARA hanno ritenuto, anche al fine di razionalizzare e semplificare la gestione del contratto pubblico relativo al servizio tecnico-estimativo in questione, di espletare, a cura di ACI, un'unica procedura di scelta del contraente.

Conseguentemente, in data 01 agosto 2017 è stato stipulato un accordo tra Automobile Club d'Italia e SARA Assicurazioni S.p.A. con il quale le due parti hanno stabilito le seguenti regole generali e speciali della procedura di affidamento del servizio.

2) STAZIONE APPALTANTE

Automobile Club d'Italia, Ente Pubblico non economico, con sede in Roma Via Marsala n.8 – 00185, tel. 06/49982182, e-mail: serviziopatrimonio@aci.it - sito : http://www.aci.it, C.F. 00493410583 – P. IVA 00907501001, di seguito denominato ACI, iscritto all'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti (AUSA) con il numero 0000163815.

3) DISCIPLINA DI GARA

La procedura di affidamento e la successiva fase di esecuzione del servizio sono regolati dalla presente lettera di invito, dal Capitolato tecnico e condizioni generali (All. A), dallo schema di contratto (All. B), allegati alla presente lettera d'invito, nonché dal d.lgs. 18 aprile 2016, n.50 e s.m.i..

4) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 31, comma 2, del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. è la dott.ssa Scimoni Giuseppa, Dirigente del Servizio Patrimonio, domiciliata presso la Sede centrale dell'Automobile Club d'Italia, in Roma, Via Marsala n.8, tel. 06/49982332, pec: *serviziopatrimonio@pec.aci.it.*

5) OGGETTO DEL SERVIZIO.

Categoria di servizi: (Common Procurement Vocabulary) CPV 71324000-5 - servizi di estimo;

Oggetto dell'appalto è lo svolgimento del servizio di Due Diligence ed estimativo del fabbricato cielo-terra sito in Roma, via Solferino n.32, composto da nove piani fuori terra e due piani interrati, avente una superficie lorda complessiva di circa mq 5.483,00, con destinazione d'uso: autorimessa al secondo piano interrato, magazzini al primo piano interrato, negozi al piano terra ed uffici dal primo all'ottavo piano, oltre locali tecnici e una piccola parte destinata ad abitazione, come meglio descritto in:

- (All. A) - Capitolato tecnico e condizioni generali;
- (All. B) - Schema di contratto di appalto.

Si tenga presente che ACI, a seguito di due contratti di locazione stipulati nel marzo 2013 con la SARA , detiene i locali uso ufficio distribuiti sugli interi piani secondo, terzo, quarto e quinto del fabbricato ed inoltre, il piano primo ed i piani settimo ed ottavo dello stesso fabbricato sono occupati, rispettivamente, da ACI Progei S.p.A. ed ACI informatica S.p.A., società a totale partecipazione dell'Ente, soggette al controllo e coordinamento di quest'ultimo secondo le regole dell'in house providing.

Gli altri piani, il secondo piano interrato destinato ad autorimessa, il piano terra destinato a sei negozi, con relativi sottonegozi al primo piano interrato, ed il sesto piano ad uso uffici, sono occupati da terzi, in

Via Marsala 8, 00185 Roma
T +39 06 49981
C.F. 00493410583 – P. IVA 00907501001
www.aci.it

virtù di contratti di locazione stipulati con SARA Assicurazioni Spa, come meglio dettagliato nell'allegato n.2 al Capitolato tecnico allegato alla presente.
Il servizio richiesto comprende le seguenti attività, (*così come descritte all'art.2 del Capitolato tecnico allegato):*

a. l'elaborazione del documento di Due Diligence tecnica (di titolarità, pesi/vincoli/gravami, catastale, urbanistica, edilizia, locativa) dell'immobile in questione;
b. la valutazione totale a corpo dell'intero fabbricato;
c. la valutazione parziale nell'ipotesi di suddivisione in due lotti:
   - lotto 1 parte del fabbricato destinata ad uso uffici, dal piano terra (ingresso degli uffici) all'ottavo piano;
   - lotto 2 parte del fabbricato destinata ad uso commerciale/autorimessa, piano terra e i due piani interrati.

La prima parte dell'incarico riguarda l'attività di Due Diligence il cui scopo è di fornire a SARA e all'ACI (di seguito congiuntamente definite anche le "PARTI INTERESSATE") la situazione aggiornata e completa del fabbricato cielo-terra sito in Roma, via Solferino n.32, per quanto a tematiche di titolarità, urbanistiche, catastali, edilizie e di stato locativo/occupativo, anche in termini di consistenza delle superfici, per stabilire la conformità dell'immobile in oggetto ai requisiti normativi della legge in vigore, nonché di individuare eventuali punti di criticità relativi agli aspetti esaminati e possibili strategie di risoluzione, allo scopo di limitare i rischi legati all'acquisizione e minimizzare i costi connessi ad essa.

Per quanto riguarda la modalità di svolgimento delle attività di Due Diligence immobiliare, si rinvia all'art. 2.1. del Capitolato, essenzialmente l'attività si svolgerà attraverso tre fasi:
analisi documentale, accertamenti e redazione del rapporto di Due Diligence.

In merito alla **fase di analisi** documentale si fa presente che SARA, proprietaria dell'immobile, ha già effettuato recentemente dei report riguardanti gli aspetti catastali, vincoli e titolarità, situazione urbanistico-edilizia, impiantistica, ambientale di primo livello, prevenzione incendi del fabbricato, che verranno messi a disposizione della Società Affidataria del servizio, la quale dovrà, pertanto, provvedere a:

- **esame documentale:** studio dei documenti sotto elencati per avere un quadro complessivo delle attività che devono essere svolte;
- **indagini**: eventuale accesso ai pubblici uffici, o presso terzi, per acquisire o integrare la documentazione che non è stata prodotta dal proprietario e che verrà ritenuta necessaria.

  - **documentazione** che verrà messa a disposizione dalla SARA, ai fini del buon esito dell'incarico in oggetto:
    - **titolarità:**
      - atto di compravendita;
      - atto di conferimento;
      - atto di fusione;
    - **allegato N.1 al Capitolato**
      - documentazione tecnico-amministrativa obbligatoria e/o rilevante**;**
    - **allegato N.2 al Capitolato**
      - stato di occupazione e locazioni.

SERVIZIO PATRIMONIO
MT - Immobiliare/Contrattualistica/Procedura negoziale

Via Marsala 8, 00185 Roma
T +39 06 49981
C.F. 00493410583 – P. IVA 00907501001
www.aci.it

Per quanto concerne la **fase degli accertamenti** si richiede lo svolgimento di compiti di ispezione dell'immobile, verifica delle superfici ed eventuale aggiornamento del rilievo rispetto allo stato dei luoghi, calcolo delle consistenze, confronto dei risultati della prima fase con gli esiti del sopralluogo, calcolo dei costi nell'ipotesi di non conformità determinare la quantificazione dei costi necessari affinché quanto analizzato possa risultare conforme.

L'ultima fase comprende la redazione scritta della relazione giurata, da redigere in doppio originale (oppure in alternativa un originale ed una copia conforme autenticata) da consegnare a ciascuna parte, che evidenzierà i giudizi di conformità, gli adeguamenti necessari e indicazione di possibili tempi e costi di adeguamento.

La seconda parte dell'incarico comporta **l'esecuzione della stima del fabbricato**, eseguita con metodologie uniformate agli attuali standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale, garantendo una valutazione corretta, equa e trasparente, riguardo all'uso attuale e potenziale, rispetto alla zona dove è collocato ed all'andamento del mercato di riferimento (residenziale, uffici e commerciale), con l'obiettivo di portare alla luce i benefici e i rischi derivanti dall'acquisto del fabbricato in oggetto.

Le metodologie valutative ed i processi operativi, dovranno essere condivisi con le PARTI INTERESSATE e, comunque, dovranno essere in linea con la vigente normativa di settore nazionale (es:norma UNI 11612:2015) ed internazionale, le linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall'Associazione bancaria italiana e dagli organismi di settore (dicembre 2015), nonché con la prassi internazionale (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS).

Per le indicazioni metodologiche si rinvia all'art.2.2 del Capitolato.

La relazione di stima dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale della società e dal perito deputato in concreto allo svolgimento dell'incarico conferito, con la precisazione che entrambi siano in possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa.

Il servizio comprende ogni attività necessaria per l'espletamento dello stesso, che dovrà essere svolta assicurando i più elevati livelli di diligenza e professionalità secondo gli standard generalmente in uso e secondo la migliore prassi nazionale ed internazionale con la professionalità commisurata alla complessità dell'incarico e nei termini qualitativi e quantitativi richiesti.

L'espletamento dell'incarico nel suo complesso dovrà essere eseguito svolgendo tutti gli adempimenti attribuiti agli specifici ruoli funzionali dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia di contratti pubblici relativi a servizi estimativi, nonché nel rispetto del codice civile e della deontologia professionale.

6) DURATA DEL SERVIZIO ED IMPORTO A BASE DI GARA

La durata prevista del servizio è di **trentacinque giorni naturali** e consecutivi dalla stipula del contratto.
L'importo **massimo** previsto per l'appalto è stimato complessivamente pari a **€ 16.000,00 (euro sedicimila/00)**, esclusi IVA e oneri di legge se dovuti.
Il corrispettivo si intende comprensivo di tutte le spese necessarie per l'espletamento dell'incarico, comprese le eventuali spese di trasferta.

SERVIZIO PATRIMONIO
MT - Immobiliare/Contrattualistica/Procedura negoziale

Via Marsala 8, 00185 Roma
T +39 06 49981
C.F. 00493410583 – P. IVA 00907501001
www.aci.it

Non sono previsti oneri per la sicurezza in quanto non sussistono rischi da interferenze per l'esecuzione del contratto, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 26, comma 5, del d.lgs. n.81/2008 e della determinazione n.3 del 5 marzo 2008 dell'ANAC.

7) REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE

Fermo restando il necessario possesso dei requisiti di carattere generale di partecipazione alle procedure di gara di cui all'art.80 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50, e s.m.i., si chiede il possesso, alla data di presentazione dell'offerta, dei seguenti requisiti:

1. avere la natura giuridica di società iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura con oggetto sociale inerente la tipologia dell'appalto;
2. essere società di valutazione immobiliare in grado di mettere a disposizione personale interno, con esperienza economica e tecnica, qualificato sulla base della norma UNI 11558:2014, da un ente accreditato ISO 17024, oppure della qualifica REV del TEGoVA, oppure della qualifica da soggetti abilitati per legge;
3. operare secondo standard internazionali di valutazione, European Valutuation Standards (EVS) o International Valuation Standards (IVS), od altri universalmente condivisi;

Inoltre, al fine di garantire l'indipendenza rispetto sia all'Ente che alla SARA, al fine di assicurare l'obiettività e l'imparzialità dell'attività estimativa, fermo restando quanto previsto dall'art. 53, co. 16-*ter*, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165, si chiede che:

a) alla società sia precluso, dal momento dell'aggiudicazione e fino alla verifica di conformità del presente appalto, di cui all'art.102 del d.lgs. n.50/2016 e.s.m.i., accettare nuovi incarichi dall'ACI e dalla SARA;
b) la società segnali l'esistenza di rapporti in essere con ACI e/o con la SARA, per la valutazione discrezionale, ai sensi dell'art. 42, comma 4, del codice, dell'incidenza di detti rapporti sull'incarico da svolgere.

8) PROCEDURA DI SELEZIONE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Procedura negoziata semplificata ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a) del d.lgs. 18 aprile 2016, n.50 e s.m.i.
Il criterio di aggiudicazione sarà secondo il criterio del **minor prezzo**, ai sensi dell'art. 95, comma 4, lett.c) del d.lgs. 18 aprile 2016, n.50 e s.m.i.
In caso di parità di offerta si procederà con sorteggio in seduta pubblica.
Si procederà all'affidamento anche in presenza di una sola offerta valida.

9) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare gli operatori economici dovranno far pervenire l'offerta in un plico chiuso, sigillato e controfirmato o siglato sui lembi di chiusura, indirizzata a: Automobile Club d'Italia – Servizio Patrimonio – via Marsala n. 8 – 00185 Roma, **entro le ore 12,00 del giorno 25 ottobre 2017**

Sul plico dovrà chiaramente apporsi, **pena di esclusione:**

- il mittente, con indicazione del domicilio eletto, numero di telefono, di fax. ed eventuale indirizzo di posta elettronica;

Via Marsala 8, 00185 Roma
T +39 06 49981
C.F. 00493410583 – P. IVA 00907501001
www.aci.it

- la dicitura *"Offerta per la selezione di un operatore economico al quale affidare il servizio di Due Diligence e di valutazione economica del fabbricato sito in Roma, via Solferino n.32- Smart CIG Z8520220B7"*

Farà fede dell'arrivo il timbro e l'ora di accettazione apposti dall'Ufficio Protocollo dell'Ente.

La mancata presentazione dei plichi nel luogo, termini e secondo le modalità sopra indicate comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

Nel plico l'operatore economico **dovrà inserire i seguenti documenti firmati** per accettazione dal Legale Rappresentante dell'Impresa:

a) dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato C), ai sensi degli artt. 46-47 DPR n. 445/2000, relativa all'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 per contrarre con la Pubblica Amministrazione, attestante il possesso dei requisiti di partecipazione alla gara elencati al punto 7, attestante l'assenza di cause di incompatibilità ed attestante la presa visione ed accettazione integrale dell'Allegato A *"Capitolato tecnico e condizioni generali"* e dell'Allegato B *"schema di contratto";*
b) copia di un documento di identità in corso di validità del Legale Rappresentante dell'Impresa;
c) una busta sigillata, sulla quale dovrà essere indicata la dicitura "Offerta economica", contenente la dichiarazione, utilizzando lo schema (Allegato D), rilasciata dal Legale Rappresentante dell'Impresa, del prezzo offerto, indicato in cifre e in lettere, al netto dell'IVA e oneri di legge se dovuti.

Non sono ammesse offerte a rialzo rispetto all'importo a base di gara.

L'offerta resterà valida per 120 giorni a decorrere dall'ultimo giorno utile per la sua presentazione.

10) AGGIUDICAZIONE

L'apertura dei plichi per la verifica della documentazione amministrativa e per l'apertura delle offerte economiche avrà luogo in seduta pubblica il giorno **6 novembre 2017 alle ore 10,00** presso la sala riunioni posta al 5° piano della Sede centrale dell'ACI, sita in Roma, Via Marsala n.8.
Sarà ammesso alla seduta pubblica 1 (uno) rappresentante delle Società invitate alla gara o persona appositamente delegata.
Si procederà all'affidamento anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua.
L'aggiudicazione è definitiva per ACI solo dopo l'approvazione degli atti di gara da parte del Segretario Generale, mentre impegna immediatamente la Società contraente.
Il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art.32 del d.lgs. 18 aprile 2016, n.50 e s.m.i..

11) MODALITÀ DI VERIFICA DEI REQUISITI.

La Stazione appaltante procederà ad effettuare la verifica preliminare dei requisiti sopra indicati, sulla Società Aggiudicataria, ai sensi dell'art. 36, commi 5 e 6, del d.lgs. 18 aprile 2016, n.50 e s.m.i..

12) SUBAPPALTO

L'operatore economico affidatario del contratto è tenuto a eseguire in proprio il servizio oggetto dello stesso.

SERVIZIO PATRIMONIO
MT - Immobiliare/Contrattualistica/Procedura negoziale

Via Marsala 8, 00185 Roma
T +39 06 49981
C.F. 00493410583 – P. IVA 00907501001
www.aci.it

Trattandosi di prestazione intellettuale non è ammesso il subappalto.
Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità.

13) CONDIZIONI GENERALI

Nel suddetto (All. A) - Capitolato tecnico e condizioni generali, sono stabilite le seguenti condizioni generali dell'appalto a cui si rimanda: Art. 3 - Tempo utile – Proroga; Art. 4 - Corrispettivo economico e termini di pagamento; Art. 5 - Adempimenti; Art. 6 - Tracciabilità dei flussi finanziari; Art. 7 - Risoluzione del contratto e recesso - Art. 8 - Penali; Art. 9 - Cessione del contratto e subappalto; Art. 10 –Spese di contratto; Art. 11 – Responsabilità; Art. 12 - Obblighi nei confronti del personale; Art. 13 - Codice di comportamento; Art. 14 - Proprietà e riservatezza; Art. 15 - Trasparenza e patto d'integrità; Art. 16 - Normativa in tema di contratti pubblici; Art. 17 - Foro competente

14) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del d.lgs 30 giugno 2003, n. 196, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha lo scopo di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura per l'affidamento dell'incarico oggetto del presente invito. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla gara. Il titolare del trattamento è l'Automobile Club d'Italia.

Il presente invito non costituisce alcun impegno per l'ACI.

Automobile Club d'Italia
Servizio Patrimonio
IL DIRIGENTE
(G. Scimoni)

ALLEGATI:
(All. A) - Capitolato tecnico e condizioni generali);
(All. B) - Schema di contratto di appalto
(All. C).- Dichiarazione sostitutiva di conferma dei requisiti di ordine generale e speciale;
(All. D) - Dichiarazione di offerta economica.

SERVIZIO PATRIMONIO
MT - Immobiliare/Contrattualistica/Procedura negoziale

Via Marsala 8, 00185 Roma
T +39 06 49981
C.F. 00493410583 – P. IVA 00907501001
www.aci.it