

Direzione Generale

E.O. Ospedali Galliera Genova – Cod. IPA: eoog_ge – Cod. AOO: eoog

Oggetto: esito della procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 comma 2 D.lgs. 50/2016 per l'affidamento del servizio relativo alla *due diligence* e alla redazione di *Report* di valutazione di *asset* immobiliari di proprietà dell'Ente Ospedaliero "Ospedali Galliera" - CIG Z6823C9B85.

Dipartimento:	Giuridico-Economico
S.C. proponente:	S.C. Approvvigionamento e gestione risorse
Dirigente responsabile:	Dott.ssa Maria Laura Zizzo
Responsabile del procedimento:	Dott.ssa Maria Laura Zizzo
Estensore del documento:	Dott.ssa Silvia Bava (7)
Telefono:	010 5632395
Email:	silvia.bava@galliera.it
Modalità di Pubblicazione	Integrale
Uffici interessati	Direzione Amministrativa Direzione Sanitaria S.C. Bilancio e Contabilità S.C. Rup - Nuovo Galliera

Acquisiti i pareri del:

Direttore amministrativo Dott. Roberto Viale: FAVOREVOLE

Direttore sanitario Dott. Giuliano Lo Pinto: FAVOREVOLE

IL DIRETTORE GENERALE

richiamato il provvedimento n. 654 del 06.09.2017 e s.m.i. avente ad oggetto “Approvazione delle nuove disposizioni per l'acquisizione di beni e servizi di importo inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi e per gli effetti degli artt. 36 ss del D.lgs. 18/4/2016, n. 50. Codice dei contratti pubblici”;

considerato che il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, giusta deliberazione n. 18 del 07.07.2017, ha approvato il Progetto preliminare Nuovo Galliera;

richiamato il provvedimento n. 691 del 07.08.2018 con cui è stata indetta procedura negoziata per l'affidamento del servizio di *due diligence* e redazione di *Report* di valutazione di *asset* immobiliari di proprietà dell'Ente Ospedaliero “Ospedali Galliera” ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.lgs 50/2016, da aggiudicarsi con il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 95 comma 4 D.lgs 50/2016 e s.m.i., previa verifica della corrispondenza della relazione tecnico-organizzativa alle specifiche tecniche, per un importo complessivo posto a base di gara pari ad € 35.000,00.= IVA esclusa;

vista la nota CI/3356/CU del 17.07.2018 con cui il Dirigente responsabile della S.C. RUP Nuovo Galliera, ha richiesto di procedere all'affidamento del servizio relativo alla *due diligence* e successiva redazione di *Report* di valutazione degli *asset* immobiliari, di proprietà dell'Ente, per un importo presunto di € 35.000,00.= IVA esclusa;

considerato che il provvedimento n. 691 del 07.08.2018 unitamente ad avviso di manifestazione di interesse sono stati pubblicati sul sito web dell'Ente ed alla scadenza del termine prescritto hanno manifestato interesse a partecipare i seguenti operatori economici: Duff & Phelps Reag S.p.A. (prot.gen.n.23770 del 31.08.2018); Abaco Team S.p.A. e Patrigest S.p.A. in costituendo RTI (prot.gen.n.23745 del 31.08.2018); Nomisma S.p.A. (prot.gen.n.23702 del 31.08.2018); Prelios Valuations and e-Services S.p.A. (prot.gen.n.23696 del 31.08.2018); Praxi S.p.A. (prot.gen.n.23617 del 30.08.2018); Agire S.r.l. (prot.gen.n.23616 del 30.08.2018); Axia.Re S.p.A. (prot.gen.n.23613 del 30.08.2018); Scenari Immobiliari S.r.l. (prot.gen.n.23420 del 28.08.2018); Arch. Tracanzan Nicola per la costituenda ATP Estima Network (prot.gen.n.23383 del 28.08.2018); Arch. Cella Eugenio (prot.gen.n.23280 del 27.08.2018); L.A. Genesis S.r.l. (prot.gen.n.22926 del 20.08.2018); Modus Architecturae S.r.l. (prot.gen.n.22866 del 17.08.2018); Geom. Leri Alessandro (prot.gen.n.22790 del 16.08.2018); CSGI S.r.l. (prot.gen.n.22783 del 16.08.2018); Geom. Piantoni Andrea (prot.gen.n.22667 del 13.08.2018); Geom. Romanelli Domenico (prot.gen.n.22648 del 13.08.2018); Colliers Real Estate Services Italia S.r.l.(prot.gen.n.23481 del 29.08.2018); Geom. Lanzoni Michele (prot.gen.n.22651 del 13.08.2018);

rilevato che, con lettera di invito prot.gen.n.26518 del 04.10.2018, sono state invitate a presentare offerta: Duff & Phelps Reag S.p.A.; Abaco Team S.p.A. e Patrigest S.p.A. in costituendo RTI; Nomisma S.p.A.; Prelios Valuations and e-Services S.p.A.; Praxi S.p.A.; Agire S.r.l.; Axia.Re S.p.A.; Scenari Immobiliari S.r.l.; Arch. Tracanzan Nicola per la costituenda ATP Estima Network; Arch. Cella Eugenio; L.A. Genesis S.r.l.; Modus Architecturae S.r.l.; Geom. Leri Alessandro; CSGI S.r.l.; Geom. Piantoni Andrea; Geom. Romanelli Domenico; Colliers Real Estate Services Italia S.r.l.; Geom. Lanzoni Michele;

preso atto che, entro il termine del 10.10.2018, fissato per la proposizione di eventuali richieste di chiarimento, sono pervenute, tramite pec, le seguenti note: prot.gen.n.26931 del 09.10.2018 Arch. Cella Eugenio; prot.gen.n.27166 del 10.10.2018 costituendo RTI Abaco Team S.p.A. e Patrigest S.p.A.; prot.gen.n.27132 del 10.10.2018 Prelios Valuations and e-Services S.p.A.; prot.gen.n.27134 del 10.10.2018 Arch. Tracanzan Nicola per la costituenda ATP Estima Network; prot.gen.n.27129 del 10.10.2018 di Prelios Valuations and e-Services S.p.A.; prot.gen.n.27087 del 10.10.2018 Axia



Re S.p.A.:

viste, altresì, le note acquisite agli atti dell'Ente con prot.gen.n.27013 del 09.10.2018 e con prot.gen.n.27643 del 16.10.2018 con le quali, rispettivamente, Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. ed il Geom. Lanzoni Michele hanno comunicato di non partecipare alla procedura in parola;

richiamata la nota prot.gen.n.27890 del 17.10.2018 con la quale sono state riscontrate le istanze di chiarimento;

dato atto che, alla scadenza del termine prescritto, hanno trasmesso offerta i seguenti operatori economici: Abaco Team S.p.A. - Patrigest S.p.A. in costituendo RTI con nota prot.gen.n.28276 del 22.10.2018; Agire S.r.l. con nota prot.gen.n.28176 del 19.10.2018; Axia.Re S.p.A. con nota prot.gen.n.28317 del 22.10.2018; Cella Arch. Eugenio con nota prot.gen.n. 28015 del 18.10.2018; Nomisma S.p.A. con nota prot.gen.n.28116 del 19.10.2018; Tracanzan Arch. Nicola in costituenda ATP Estima Network con nota prot.gen.n.28142 del 19.10.2018; Scenari Immobiliari S.r.l. con nota prot.gen.n.28308 del 22.10.2018; Prelios Valuations and e-Services S.p.a. con nota prot.gen.n.28173 del 19.10.2018;

vista la nota prot.gen.n.28565 del 23.10.2018 con cui questo Ente ha comunicato ai partecipanti la data della prima seduta pubblica (29.10.2018 ore 10) per l'apertura e la verifica della regolarità della documentazione amministrativa (busta A);

richiamato il verbale del 29.10.2018, acquisito agli atti con prot.gen.n. 29408 del 31.10.2018, con il quale si è proceduto all'apertura ed alla disamina della documentazione amministrativa presentata dai partecipanti, verificando la conformità della stessa rispetto a quanto richiesto, e risultante come di seguito meglio riportato:

			DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA				
CONCORRENTE	DGUE	COPIA LETTERA DI INVITO SOTTOSCRITTA	NOTA CONTO CORRENTE DEDICATO	DICHIARAZIONE RTI	DICHIARAZIONE ATP	DICHIARAZIONE DI IMPEGNO DEL FIDEIUSORE	SOCCORSO ISTRUTTORIO
ABACO TEAM S.P.S. - PATRIGEST S.P.A. IN COSTITUENDO R.T.I.	SI	SI	SI	SI		SI	
AGIRE S.R.L.	SI	SI	SI			SI	
AXIA.RE S.P.A.	SI	SI	SI			SI	
CELLA ARCH. EUGENIO	NO	NO	SI			SI	SI
NOMISMA S.P.A.	SI	SI	SI			SI	
PRELIOS VALUATIONS AND E-SERVICES S.P.A.	SI	SI	SI			SI	
SCENARI IMMOBILIARI S.R.L.	SI	SI	SI			NO – riserva di ammissione per verifica	NO – riserva di ammissione per verifica
TRACANZAN ARCH. NICOLA IN COSTITUENDO A.T.P. ESTIMA NETWORK	NO	SI	SI		SI	SI	SI

rilevato che, a seguito delle verifiche ut supra, sono stati ammessi al soccorso istruttorio, ai sensi dell'art. 83 comma 9 D.lgs 50/2016, i seguenti operatori economici: l'Arch. Eugenio Cella e la costituenda A.T.P. Estima Network;

richiamato il verbale del 12.11.2018 di cui al prot.gen.n.30516 del 13.11.2018 con il quale, a seguito



di attenta disamina delle integrazioni alla documentazione amministrativa richieste con note prot.gen.n.29521 del 02.11.2018 e prot.gen.n.29522 del 02.11.2018, presentate dall'Arch. Eugenio Cella (prot.gen.n.30008 del 08.11.2018) e dall'Arch. Tracanzan Nicola per la costituenda A.T.P. Estima Network (prot.gen.n.30204 del 09.11.2018), sono state disposte l'esclusione dell'Arch. Eugenio Cella, per aver omesso di regolarizzare la documentazione amministrativa e le ammissioni alla fase successiva di gara della costituenda A.T.P. Estima Network, per avere regolarizzato quanto richiesto, e di Scenari Immobiliari S.r.l., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 93 comma 8 D.lgs 50/2016 trattandosi di piccola impresa, fissando la data del 19.11.2018 per la seconda seduta pubblica;

visto il verbale del 19.11.2018 acquisito agli atti con prot.gen.n.31448 del 22.11.2018 con il quale si è proceduto all'apertura delle offerte tecniche (busta lett. B) e riscontrato quanto di seguito:

		OFFERTA TECNICA			
CONCORRENTE	RELAZIONE	SUPPORTO INFORMATICO	CV TECNICI CHE SVOLGERANNO IL SERVIZIO	BREVE DESCRIZIONE DEI SERVIZI GIA' SVOLTI	AMMESSO/NON AMMESSO
ABACO TEAM S.P.S. - PATRIGEST S.P.A.	SI	SI	SI	SI	SI
AGIRE S.R.L.	SI	SI	SI	SI	SI
AXIA.RE S.P.A.	SI	SI	SI	SI	SI
NOM SMA S.P.A.	SI	SI	SI	SI	SI
PRELIOS VALUATIONS AND E-SERVICES S.P.A.	SI	SI	SI	SI	SI
SCENARI IMMOBILIARI S.R.L.	SI	SI	SI	SI	SI
TRACANZAN ARCH. NICOLA IN COSTITUENDO A.T.P. ESTIMA NETWORK	SI	NO	SI	SI	AMMESSO CON RISERVA

rilevato che, a seguito di attenta disamina delle offerte tecniche presentate dagli operatori economici ammessi alla fase, con note prot.gen.n.32551 e prot.gen.n.32552 del 04.12.2018 sono stati richiesti i seguenti chiarimenti:

1) ad Axia.Re S.p.A. è stato richiesto di spiegare quanto dichiarato circa l'utilizzo di "Ufficio Studi del Gruppo Gabetti" e di confermare l'accettazione delle condizioni contrattuali di cui alla lettera di invito prot.gen.n.26518/18 del 04.10.2018 ed al codice degli appalti D.lgs 50/2016, pena l'esclusione dalla procedura;

2) a Prelios Valuations and e-Services S.p.A. è stata richiesta la conferma della validità ed efficacia dell'offerta per il termine di legge di 180 giorni dal termine di scadenza per la presentazione della stessa nonché la conferma di accettazione delle condizioni contrattuali di cui alla lettera di invito prot.gen.n.26518 del 04.10.2018 e di cui al codice degli appalti D.lgs 50/2016, pena l'esclusione dalla gara;

preso atto che, entro il termine prescritto del 13.12.2018, sono pervenute tramite pec all'Ente le seguenti dichiarazioni:

- nota acquisita agli atti dell'Ente con prot.gen.n.33190 del 11.12.2018 con la quale Prelios Valuations and e-Services S.p.A. ha confermato la validità e l'efficacia dell'offerta per il termine di



legge di 180 giorni dalla presentazione della stessa e l'accettazione delle condizioni contrattuali di cui alla lettera di invito prot.gen.n.26518 del 04.10.2018 ed al codice degli appalti D.lgs 50/2016;
 - nota acquisita agli atti dell'Ente con prot.gen.n.33416 del 13.12.2018 con cui Axia.Re S.p.A. ha confermato che il servizio sarà svolto autonomamente attraverso la propria struttura organizzativa e l'accettazione delle condizioni contrattuali di cui alla lettera di invito prot.gen.n.26518/18 del 04.10.2018 ed al codice degli appalti D.lgs 50/2016;

considerato che, alla luce delle note sopra descritte, Prelios Valuations and e-Services S.p.A. ed Axia.RE S.p.A. sono state ammesse alla fase finale di gara per l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche così come la costituenda A.T.P. Estima Network, in quanto la mancanza del supporto informatico, unitamente all'offerta tecnica, non integra causa di esclusione;

preso atto che, con verbale del 17.12.2018 prot.gen.n.33707 pari data, si è proceduto all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche (busta lett. C) dando contestuale lettura degli importi IVA esclusa, come di seguito trascritti:

CONCORRENTE	IMPORTO OFFERTA IVA ECLUSA
ABACO TEAM S.P.S. - PATRIGEST S.P.A. IN COSTITUENDO R.T.I.	€ 21.000,00
AGIRE S.R.L.	€ 26.250,00
AXIA.RE S.P.A.	€ 16.000,00
NOMISMA S.P.A.	€ 27.000,00
PRELIOS VALUATIONS AND E-SERVICES S.P.A.	€ 19.500,00
SCENARI IMMOBILIARI S.R.L.	€ 29.500,00
TRACANZAN ARCH. NICOLA IN COSTITUENDO A.T.P. ESTIMA NETWORK	€ 21.000,00

rilevato che, col verbale di cui al precedente capoverso, è stata predisposta la graduatoria finale di seguito trascritta:

CONCORRENTE	GRADUATORIA
AXIA.RE S.P.A.	1
PRELIOS VALUATIONS AND E-SERVICES S.P.A.	2
ABACO TEAM S.P.S. - PATRIGEST S.P.A. IN COSTITUENDO R.T.I.	3
ARCH. TRACANZAN NICOLA IN COSTITUENDO A.T.P. ESTIMA NETWORK	3
AGIRE S.R.L.	4
NOMISMA S.P.A.	5
SCENARI IMMOBILIARI S.R.L.	6

tenuto conto che i concorrenti ammessi in graduatoria sono di numero superiore a cinque, si è proceduto ai sensi dell'art. 97 comma 3bis D.lgs 50/2016 al sorteggio di uno dei metodi indicati al comma 2 della predetta disposizione al fine di valutare la congruità dell'offerta presentata dal primo in graduatoria per il calcolo della soglia di anomalia ed è stato estratto il metodo di cui alla lettera C) dell'art. 97 comma 2 D.lgs 50/2016;



visto il verbale del 08.01.2019 di cui al prot.gen.n.458 pari data con il quale, preso atto del calcolo della soglia di anomalia attraverso il metodo estratto di cui alla lettera C) dell'art. 97 comma 2 D.lgs 50/2016, a seguito di attenta disamina di quanto riferito da Axia.RE S.p.A con nota del 02.01.2019 acquisita agli atti dell'Ente in data 03.01.2019 con prot.gen.n.153, sono state ritenute idonee le spiegazioni pervenute al fine di comprovare l'attendibilità complessiva dell'offerta, in quanto hanno dato evidenza degli elementi costitutivi dell'offerta presentata per il corretto e completo espletamento del servizio oggetto dell'appalto;

considerato che, col verbale sopra menzionato, è stata approvata la procedura negoziata indetta con provvedimento n. 691 del 07.08.2018 ed espletata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36 comma 2 del D.lgs. 50/2016 ed è stato proposto l'affidamento del servizio in parola ad Axia.RE S.p.A. per un importo complessivo di € 16.000,00.= IVA esclusa, giusta offerta acquisita agli atti dell'Ente con prot.gen.n.28317 del 22.10.2018;

preso atto che, con annotazione del 17.01.2019 alla CI/3356/CU è stato individuata la Dott.ssa Chiara Moscatelli – Collaboratore amministrativo professionale presso l'Ufficio assicurazioni, patrimonio, contenzioso e gestione sinistri – Direttore dell'esecuzione del contratto;

dato atto che il Dirigente responsabile della S.C. Approvvigionamento e gestione risorse proponente il presente provvedimento dichiara:

- l'avvenuta regolare istruttoria della pratica e la conformità del procedimento alla vigente normativa statale, regionale e regolamentare;
- l'insussistenza a suo carico delle situazioni di cui all'art. 8 comma 11 del codice di comportamento dell'Ente, approvato con provvedimento n.304 del 12.04.2018 e l'inesistenza di comunicazioni in tal senso da parte dei dipendenti che hanno partecipato all'adozione delle decisioni relative alla conclusione del procedimento;

visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile della S.C. Bilancio e Contabilità in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento;

acquisiti i pareri favorevoli, per quanto di competenza, espressi dal Direttore amministrativo e dal Direttore sanitario ai sensi dell'art. 3, comma 1 quinquies del D.LGS 30 dicembre 1992, n. 502 e ss.mm.ii.;

DISPONE

per i motivi di cui in preambolo ed in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati:

1. di approvare gli atti relativi alla procedura espletata ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. a) del D.lgs 50/2016 e, per l'effetto, di affidare il servizio relativo alla *due diligence* e alla redazione di *Report* di valutazione di *asset* immobiliari di proprietà dell'Ente Ospedaliero "Ospedali Galliera", ad Axia.RE S.p.A., con sede in Milano (MI) – 20122 - Via Lentasio n. 7 – P. IVA e cod. fisc. 09587170961 - per un importo complessivo di € 16.000,00.= IVA esclusa, giusta offerta acquisita agli atti con prot.gen.n.28317 del 22.10.2018;
2. di dare atto dell'esito favorevole delle verifiche sui requisiti di partecipazione ex art. 80 del D.Lgs. 50/2016 espletate in capo alla ditta affidataria e del fatto che la stipula del contratto avverrà mediante scambio di corrispondenza, secondo l'uso del commercio, ai sensi dell'art. 32 comma 14 D.lgs 50/2016;
3. di contabilizzare la spesa derivante dalla presente procedura pari ad € 19.520,00.= IVA inclusa sul conto n. 1055100 "Immobilizzazioni materiali in corso Nuovo Ospedale";



4. di dare atto che l'onere derivante dall'adozione di questo provvedimento troverà copertura nelle risorse finanziarie disponibili sul c/c 4308/90 intestato a "E.O. Ospedali Galliera – Gestione Nuovo ospedale”;
5. di nominare la Dott.ssa Chiara Moscatelli – Collaboratore amministrativo professionale presso l'Ufficio assicurazioni, patrimonio, contenzioso e gestione sinistri – Direttore dell'esecuzione del contratto.

Per il Direttore generale
Dott. Roberto Viale
Direttore amministrativo
Documento firmato digitalmente

La riproduzione su supporto cartaceo del presente documento costituisce copia del documento firmato digitalmente, conservato nei sistemi informativi dell'E.O. Ospedali Galliera di Genova ai sensi della normativa vigente.

