

Direzione Generale

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

Oggetto: indizione 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".

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 (85)
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 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. 590 del 31.07.2017 con il quale è stata indetta gara con procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 per l'affidamento del servizio di progettazione definitiva, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione definitiva, direzione dei lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, con opzione di affidamento della progettazione esecutiva e del coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione esecutiva, per la realizzazione del Nuovo Ospedale Galliera, variante I, Primo Lotto, in fase di espletamento;

vista la nota del 17.07.2018 al prot.n. CI/3356/CU con cui il Dirigente responsabile della S.C. RUP Nuovo Galliera, al fine di procedere ad una nuova gara volta all'individuazione di un Contraente Generale per la realizzazione dell'opera, ha richiesto di procedere all'affidamento del servizio relativo alla *due diligence* e alla redazione di *Report* di valutazione di *asset* immobiliari di proprietà dell'Ente, per un importo presunto di € 35.000,00.=IVA esclusa;

rilevato che la S.C. RUP - Nuovo Galliera, con la sopracitata annotazione, ha individuato le attività oggetto del servizio in parola, come di seguito meglio specificate:

- 1) - valutazione degli immobili, sulla base di relativa *due diligence* immobiliare, da effettuarsi in conformità agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards e da RICS Valuation – Professional Standards, con la determinazione di: a) valore di mercato, nell'ipotesi di immediato inizio dell'attività di commercializzazione degli stessi, qualora siano stati *medio tempore* liberati e, quindi, resi disponibili (o eventualmente considerando anche la possibilità di un contratto di locazione transitorio); b) valore di mercato, nell'ipotesi di dismissione degli stessi, liberi e disponibili, al termine della realizzazione del Nuovo Galliera; c) valore di mercato, nell'ipotesi di cessione degli stessi - ad un General Contractor che assuma la figura di Appaltatore per la realizzazione del Nuovo Galliera. Tale opzione contempla il trasferimento a quest'ultimo o a soggetto terzo da questo indicato (purchè in possesso dei prescritti requisiti di cui all'art. 80 Codice Appalti) della proprietà degli Immobili - una volta venuta meno la funzione ospedaliera – a titolo di corrispettivo, totale o parziale, dell'appalto;
- 2) predisposizione di una *due diligence* amministrativa edilizio/catastale finalizzata alla disamina dei percorsi di riqualificazione degli immobili, nonché alla verifica della loro rogitabilità, basata sulla documentazione che verrà resa disponibile dall'Ente da integrare, se necessario, a cura dell'affidatario del servizio, con le informazioni da reperire presso le competenti amministrazioni pubbliche;

considerato che, con la medesima nota sopracitata, si evidenziano, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, talune attività che devono essere ricomprese nella valutazione richiesta, ed in particolare: sopralluogo esterno ed interno delle proprietà, al fine di rilevare, in aggiunta alle informazioni e documenti forniti dall'Ente, tutti i dati necessari allo sviluppo delle valutazioni; individuazione delle consistenze edilizie da desumere dalla documentazione fornita dall'Ente, da confermare tramite specifico accertamento; individuazione della situazione urbanistica della proprietà, anche conducendo specifiche indagini presso i competenti uffici pubblici; *overview* del



mercato immobiliare di Genova, del contesto locale e definizione dei relativi sottomercati; raccolta e analisi dei *benchmark* adeguati per tipologia, *location* e *size*; individuazione degli investimenti e delle transazioni rilevanti; analisi dei valori correnti di mercato;

ritenuto, pertanto, di indire procedura negoziata per l'affidamento del servizio de quo ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.Lgs 50/2016, previa pubblicazione del presente provvedimento unitamente ad avviso di manifestazione di interesse sul sito web dell'Ente, da aggiudicarsi con il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 95 comma 4 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'importo complessivo posto a base di gara pari ad € 35.000,00.= IVA esclusa;

tenuto conto della imprescindibile necessità che l'affidatario del servizio in oggetto sia dotato delle capacità tecniche e professionali atte a garantire l'espletamento dell'attività richiesta con un adeguato standard di qualità;

considerato conseguentemente opportuno richiedere, quale requisito di partecipazione alla procedura negoziata, che gli aspiranti affidatari abbiano svolto, nell'ultimo triennio, almeno un servizio analogo a quello in questione (*due diligence* e valutazione assets immobiliari) a favore di Enti pubblici e/o privati, per singolo importo non inferiore a € 30.000 (IVA esclusa), oppure due servizi analoghi a favore di Enti pubblici e/o privati ciascuno di importo non inferiore a € 15.000 (IVA esclusa);

precisato che la presente procedura non si svolgerà tramite il portale Me.P.A., il cui utilizzo è stato reso obbligatorio dall'art.7, comma 2 della Legge 6 luglio 2012 n. 94, per le Amministrazioni Pubbliche di cui all'art.1 del D.Lgs. 30 marzo 2011 n.165, per gli acquisti di beni e servizi di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario, in quanto non risulta presente nei bandi Me.P.A. il servizio di interesse;

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.;

ritenuto pertanto di procedere in conformità;

DISPONE

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

1. di indire 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", come meglio esplicitato in premessa, previa pubblicazione del presente provvedimento unitamente ad avviso di manifestazione di interesse sul sito web dell'Ente;



2. di dare atto che l'importo complessivo per l'appalto in parola posto a base di gara è pari ad €35.000,00.= IVA esclusa;
3. di non procedere tramite Me.P.A., il cui utilizzo è stato reso obbligatorio dall'art.7, comma 2 della Legge 6 luglio 2012 n. 94, per le Amministrazioni Pubbliche di cui all'art.1 del D.Lgs. 30 marzo 2011 n.165, per gli acquisti di beni e servizi di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario, in quanto sul portale non risulta presente il servizio in parola;
4. di riservarsi di contabilizzare la spesa derivante dalla presente procedura sul conto n. 1055100 "Immobilizzazioni materiali in corso Nuovo Ospedale";
5. 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".

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.

