Equitalia Giustizia SpA
Viale di Tor Marancia n. 4 – 00147 Roma
Tel. 06.95940376-7 www.equitaliagiustizia.it

Prot. 2024-EQUIGIU- 253049

Rep. N. 28/2024

DETERMINA A CONTRARRE E DI AFFIDAMENTO DIRETTO PER IL SERVIZIO DI VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ FUNZIONALE ED ECONOMICA ED EVENTUALE RICERCA DI SOLUZIONI ALTERNATIVE DELLA SEDE DI EQUITALIA GIUSTIZIA SPA - IMMOBILE DI VIALE DI TOR MARANCIA N.4

CIG B13773FFA7

L'AMMINISTRATORE DELEGATO

giusti i poteri conferiti dal Consiglio di amministrazione nella riunione del 15.12.2023

VISTI

- il decreto legislativo 31.03.2023, n.36, *Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n.78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici* (di seguito anche "il Codice dei contratti pubblici" o "il Codice dei contratti" o "il Codice");

- il *Regolamento per la disciplina dei contratti pubblici di servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria stipulati da Equitalia Giustizia SpA*, approvato nella riunione del 24.07.2023 (d'ora in poi "il Regolamento"), con particolare riferimento a:

  (i) l'articolo 6, che stabilisce i criteri per l'applicazione del principio di rotazione negli affidamenti;

  (ii) l'articolo 7, che regolamenta l'utilizzo degli strumenti CONSIP;

  (iii) l'articolo 9, punti 5 e 6, nel quale sono indicati i criteri da adottare per la verifica della sussistenza di interesse transfrontaliero certo, in coerenza con i criteri individuati dalla Corte di giustizia europea;

  (iv) la Parte III, che regolamenta la procedura da seguire per gli affidamenti diretti di contratti di importo inferiore a €.140.000,00;

  (v) gli articoli 19 e 20, che per gli affidamenti diretti disciplinano i criteri di individuazione degli operatori economici e le relative modalità di consultazione;

  (vi) l'articolo 21.2 che, in coerenza con l'articolo 17, comma 2 del Codice dei contratti, disciplina il contenuto della determina a contrarre e di affidamento degli appalti di importo inferiore a euro 140.000,00.

PREMESSO CHE

Il Responsabile Unico di Progetto (RUP), Pier Giorgio Salvio, tale nominato con determina n. 19 del 19.03.2024, ha redatto in data 6 maggio 2024 la richiesta di acquisto

(RdA) (prot. 2024-EQUIGIU-241831), che si intende qui integralmente riportata sia pure non materialmente allegata, dalla quale risulta quanto di seguito riportato:

- Equitalia Giustizia SpA (di seguito nel presente atto denominata anche "la Società" o "la Stazione appaltante" o "l'Amministrazione"), ha necessità di affidare il servizio di valutazione di congruità funzionale ed economica dell'attuale Sede aziendale attualmente in locazione presso Viale di Tor Marancia n.4, al fine di ottenere una complessiva analisi dell'immobile (Fase 1) sia dal punto di vista degli attuali corrispettivi che della sua funzionalità, anche in relazione alle mutate esigenze intercorse per la Stazione appaltante.

  Qualora l'immobile, a seguito della valutazione da parte dell'Affidatario, risultasse non congruente in termini di funzionalità, efficienza, razionalità ed economicità, con le esigenze di Equitalia Giustizia S.p.A., la Stazione Appaltante potrebbe procedere – previa verifica di soluzioni alternative compatibili con l'Agenzia del Demanio – con la richiesta all'Affidatario (attività opzionale – Fase 2) di ricercare sul mercato ulteriori soluzioni, dando evidenza per ciascuna proposta, dei benefici funzionali ed economici.

- l'importo dell'affidamento, per la durata di 2 mesi per la Fase 1 e di 6 mesi per la Fase 2 (*Opzionale*), è complessivamente pari a €. 17.000,00 (di cui €. 7.000,00 per la Fase 1 e €. 10.000,00 per la Fase 2 - *Opzionale*) oltre IVA di legge, e per lo stesso sono state effettuate le verifiche amministrative contabili e di congruità;

- per il servizio in oggetto non può ritenersi accertata l'esistenza di un interesse transfrontaliero certo, considerato che il valore dell'appalto è al di sotto (ma non a ridosso) della soglia e l'esecuzione del contratto è lontana dalle frontiere;

- non risultano disponibili convenzioni CONSIP e/o accordi quadro idonei a soddisfare integralmente il suddetto fabbisogno acquisitivo, che invece è presente sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePa), al *Bando Servizi, Categoria merceologica Servizi di mediazione immobiliare, CPV 70000000-1 "Servizi Immobiliari";*

- all'esito dell'attività propedeutica al riguardo svolta, il RUP ha dato atto che:

  - ✓ si è rispettato il principio di rotazione di cui all'articolo 49 del Codice dei contratti, nonché dell'articolo 6 del Regolamento;

  - ✓ si è proceduto all'individuazione dell'affidatario previa consultazione di più operatori economici mediante richiesta e comparazione di preventivi a mezzo *pec*;

  - ✓ dei n. 2 Operatori economici consultati, hanno presentato preventivo:

    - CBRE SPA, con sede legale in Milano, Codice Fiscale e P.IVA 12833960151;

    - BNP PARIBAS REAL ESTATE ADVISORY ITALY SPA, con sede legale in Milano, Codice Fiscale e P.IVA 03561150966;

- ✓ avuto presente il criterio del miglior rapporto qualità-prezzo, come evidenziato nella richiesta di preventivo, il miglior preventivo è quello dell'Operatore economico BNP PARIBAS REAL ESTATE ADVISORY ITALY SPA con sede legale in Milano, in Piazza Lina Bo Bardi 3, Codice Fiscale e P.IVA 03561150966, che ha prodotto la relazione tecnica, mostrandosi in grado di soddisfare il servizio richiesto e ha formulato l'offerta economica migliore;
- ✓ le caratteristiche del servizio offerto sono conformi a quanto descritto nel capitolato tecnico e rispondono pienamente all'interesse pubblico specifico che con l'affidamento si intende soddisfare;
- ✓ l'affidatario è in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento, considerato l'acquisizione, a corredo del preventivo, della relazione tecnica attestante le commesse similari;
- ✓ l'affidatario, a seguito della negoziazione, ha offerto un importo pari a € 17.000,00 oltre IVA di legge rispetto al preventivo inizialmente formulato di € 20.000,00 oltre IVA;
- ✓ il prezzo risultante dalla negoziazione diretta, pari a € 17.000,00 oltre IVA di legge risulta congruo rispetto alle attuali condizioni del mercato;
- ✓ l'affidatario ha reso le dichiarazioni di legge ed è in possesso dei requisiti generali e dei requisiti speciali, come verificato mediante apposita dichiarazione sostitutiva.

DETERMINA

per quanto rappresentato in premessa, che si intende qui integralmente richiamato:

- ➢ di dare atto che il RUP ha reso la prescritta dichiarazione di assenza di conflitto di interessi e insussistenza di cause di incompatibilità e inconferibilità;
- ➢ di acquisire il servizio di valutazione di congruità funzionale ed economica ed eventuale ricerca di soluzioni alternative della sede di Equitalia Giustizia SpA – Immobile di Viale di Tor Marancia n.4, per un importo massimo di €. 17.000,00 oltre IVA di legge, mediante affidamento diretto ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lett. b), del Codice dei contratti pubblici, all'Operatore economico *BNP PARIBAS REAL ESTATE ADVISORY ITALY SPA con sede legale in Milano, in Piazza Lina Bo Bardi 3, Codice Fiscale e P.IVA 03561150966*;
- ➢ di dare atto che il contratto verrà stipulato ai sensi dell'articolo 18, comma 1 del Codice dei contratti e dell'articolo 16 del Regolamento, alle condizioni previste nella richiesta di preventivo e nel capitolato tecnico, nonché nella dichiarazione di partecipazione dell'affidatario e che conterrà la clausola per la quale, qualora in conseguenza della verifica a campione, non sia confermato il possesso dei requisiti generali o speciali dichiarati, la Stazione appaltante procede alla risoluzione del contratto, alla comunicazione all'ANAC e alla sospensione dell'Operatore economico dalla partecipazione alle procedure di affidamento indette dalla medesima Stazione appaltante per un periodo da uno a 12 mesi decorrenti dall'adozione del provvedimento;

- l'affidatario sarà esonerato dalla prestazione della garanzia definitiva in considerazione della notoria affidabilità e capacità tecnica dello stesso, in considerazione dell'importo del servizio e della limitata durata temporale dell'affidamento.

L'Amministratore delegato

Marco Achilli

[Firmato digitalmente]