



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI

Avviso di indagine di mercato

finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse per la partecipazione ad una procedura ex art. 36, comma 2, lett. b) del d.lgs. 50/2016 per l'affidamento dei servizi di supporto alla vendita ed intermediazione immobiliare

La Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi (di seguito "Camera") pubblica il presente avviso di indagine di mercato al fine di raccogliere le manifestazioni di interesse degli operatori economici per la partecipazione alla procedura, da svolgere ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) del D.Lgs n° 50/2016, (di seguito "il Codice"), per l'affidamento dei servizi di supporto alla vendita ed intermediazione immobiliare per l'alienazione di un immobile di proprietà della Camera ubicato nel comune di Monza, in via Cavallotti n. 6/8.

La procedura sarà svolta dalla Camera per conto proprio.

Il presente avviso è pubblicato in base alle indicazioni contenute nelle Linee Guida n. 4/2016 dell'ANAC, aggiornate al Decreto Legislativo 18 aprile 2019 n. 32 recanti "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici"; non dà avvio ad alcuna procedura di gara: si tratta di un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione degli operatori da invitare, successivamente, a presentare la propria offerta.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale ma è da considerarsi mero procedimento preselettivo che non impegna, né vincola in alcun modo la Camera che resta, pertanto, libera di avviare altre procedure di selezione o di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di pubblico interesse, il procedimento avviato, senza che i soggetti che abbiano inviato la propria manifestazione di interesse possano vantare alcuna pretesa.

Il presente avviso, oltre che venir pubblicato sul profilo della Committente in qualità di stazione appaltante:

<http://www.milomb.camcom.it/avvisi-e-bandi-di-gare-in-corso>

è anche pubblicato sulla piattaforma di *e-procurement* della Regione Lombardia:

<https://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria>

Oggetto del servizio e sua remunerazione

L'attività oggetto dell'affidamento è finalizzata ad addivenire alla vendita dell'immobile in oggetto, nello stato attuale in cui si trova e al miglior valore di mercato nel rispetto dei principi che caratterizzano l'agire della pubblica amministrazione, fra i quali in particolar modo la trasparenza, la parità di trattamento e la concorrenza.

Nello specifico, per svolgere in modo soddisfacente quanto sopra indicato, ai candidati partecipanti alla procedura sarà richiesto nella propria offerta di:

- proporre e successivamente impostare e gestire, in collaborazione con la Committente, la procedura competitiva necessaria alla vendita dell'immobile che, alle luce delle esperienze pregresse del fornitore, possa combinare la massima efficacia nel raggiungimento dell'obiettivo di vendita dell'immobile con elevati livelli di trasparenza, necessari alla vendita di un immobile pubblico.

Si richiederà ai partecipanti di offrire per la remunerazione dei servizi suddetti una o più percentuali da applicare al valore effettivo di vendita dell'immobile.

Si intendono comprese in tale remunerazione (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- le attività di marketing e comunicazione comprensive della predisposizione del materiale illustrativo-informativo (teaser, info memo etc), attività di contatto e comunicazione con i potenziali clienti;
- eventuali attività di scouting preliminari;
- la gestione della data room i cui dati sono in possesso della Committente ad eccezione della due diligence ambientale e della relazione notarile ventennale;
- la gestione delle visite dell'immobile;
- l'attività di reportistica periodica alla Committente;
- più in generale tutte le attività di intermediazione e di supporto alla vendita che comprendono l'espletamento delle suddetta procedura selettiva nonché tutte le attività preparatorie e propedeutiche alla stessa, sino all'aggiudicazione ed al passaggio di proprietà.

Sarà richiesto inoltre di specificare nell'offerta i costi da sostenere per la Committente in caso di mancata vendita dell'immobile in valore assoluto o percentuale (abort fee) che saranno anch'essi oggetto di valutazione.

Dalle consultazioni di mercato effettuate è risultato che non tutti gli operatori includono le medesime attività propedeutiche alla vendita nella percentuale offerta (ad es attività di scouting). Per rendere le offerte comparabili sarà possibile per tali operatori includerle nei costi da sostenere per la Committente in caso di mancata vendita.

Potrebbe essere anche richiesta la quotazione di eventuali servizi tecnici aggiuntivi.

Annunci sui quotidiani/testate/ gazzetta ufficiale o spese ad esse assimilabili per la pubblicità delle operazioni di vendita saranno a carico della Committente; si considereranno oggetto di rimborso spese qualora effettuate direttamente dall'affidatario e sono da ritenersi escluse dall'importo stimato dei servizi da affidare. Saranno invece a carico dell'affidatario tutte le attività svolte dall'affidatario direttamente tramite la propria/e organizzazioni., come meglio sopra indicato.

Si specifica che la vendita e/o eventuali decisioni strategiche preventive alla stessa dovranno essere oggetto di approvazione da parte dell'organo di governo dell'Ente.

L'elenco delle attività di cui sopra non è da ritenersi esaustivo. Nel corso dell'eventuale procedura verrà data la possibilità ai concorrenti di offrire ulteriori servizi a completamento di quanto sopra riportato inclusi nella remunerazione offerta, al fine di migliorare la prestazione per la Committente.

Condizioni di vendita

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come fino ad oggi goduto e posseduto, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle leggi vigenti.

Altre informazioni

Si precisa che l'immobile, che dovrà essere posto in vendita, è stato oggetto di perizia di stima prevista dalla normativa vigente e di una Due Diligence finalizzata alla vendita.

Si precisa, altresì, che la Camera ha esperito due tentativi di asta pubblica per la vendita dell'immobile in oggetto al valore al momento autorizzato dall'organo di governo dell'Ente (Giunta camerale) e che, in tutti e due i casi, l'asta è andata deserta.

Attualmente è in corso una manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile in oggetto pubblicata sul profilo della Committente, al seguente link <https://www.milomb.camcom.it/avvisi-per-la-locazione-e-vendite-immobili> cui seguirà l'eventuale valutazione delle offerte migliori, qualora pervenissero.

Per una completa e dettagliata descrizione dell'immobile si rinvia all'allegato n _1_ "Descrizione dell'immobile", che sarà pubblicato, unitamente al presente avviso, sia sul profilo della Committente che sulla piattaforma Sintel della regione Lombardia.

Durata del servizio

Le prestazioni oggetto del presente avviso dovranno essere fornite per una durata di 18 mesi, decorrenti dalla data di affidamento dell'incarico, che sarà condizionata alla conclusione della selezione dei potenziali acquirenti e allo svolgimento dei successivi adempimenti di legge. La durata effettiva del contratto sarà pari al tempo, se inferiore a quello massimo sopra indicato, necessario per addivenire alla compravendita.

Camera si riserva, inoltre, la facoltà di rinnovare il contratto per ulteriori 18 mesi, alle stesse condizioni alle quali sarà affidato il contratto iniziale.

Valore

Il valore massimo stimato del servizio oggetto del presente avviso è stimato in i **€ 213.000,00** al netto di IVA.

Criterio di aggiudicazione

Il servizio verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs. n. 50/2016, secondo i criteri di valutazione e relativi punteggi che saranno esplicitati nei successivi documenti di gara.

Requisiti minimi richiesti agli operatori che parteciperanno alla procedura negoziata

Tutti gli operatori che parteciperanno alla procedura negoziata dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti morali e di ordine generale:

1. regolare iscrizione al Registro delle Imprese della competente Camera di Commercio, nella Sezione Agenti Affari in mediazione immobiliare;
2. assenza di tutti i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016.

Requisiti di idoneità professionale:

3. polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti che nello specifico consiste in una polizza di assicurazione della responsabilità civile per negligenze od errori professionali, comprensiva delle garanzie per infedeltà dei dipendenti.

Requisiti di capacità tecnica e professionale:

4. Servizi analoghi: l'operatore deve aver eseguito¹ **nell'ultimo triennio** almeno due contratti per servizi analoghi di mediazione immobiliare per il supporto alla vendita di immobili simili ovvero (cielo terra), preferibilmente di proprietà di Enti pubblici e/o società ed organismi operanti in ambito pubblico-istituzionale che debbano rispettare i principi pubblicitici, indicando gli importi, le date, i committenti. L'importo complessivo minimo dei due contratti richiesti è pari a **€ 100.000,00** Iva esclusa.

Ai concorrenti dell'eventuale successiva procedura negoziata verrà richiesto di dichiarare il possesso di tali requisiti mediante la compilazione del modello "DGUE" " Documento di Gara Unico Europeo.

¹ Dovrà trattarsi di servizi eseguiti con buon esito e senza incorrere in alcuna risoluzione anticipata.

Modalità di partecipazione

Gli Operatori economici in possesso dei requisiti sopra specificati che intendono partecipare alla procedura di affidamento dovranno far pervenire la propria candidatura, inviando la manifestazione di interesse utilizzando il modulo allegato al presente Avviso, **debitamente compilata e firmata digitalmente entro le ore 23:00 del 21 gennaio 2020.**

Le candidature potranno essere inviate, alternativamente:

- via PEC all'indirizzo cciaa@pec.milomb.camcom.it;
- tramite la piattaforma SinTel alla quale è possibile accedere all'indirizzo sopra indicato rispondendo alla procedura "Avviso di indagine di mercato per i servizi postali " (allo scopo si allegano apposite istruzioni).

Si forniscono, in allegato al presente avviso, le istruzioni per la presentazione della manifestazione di interesse tramite SinTel.

In entrambi i casi è richiesta la compilazione del Modulo di manifestazione di interesse allegato.

Eventuali richieste di chiarimenti sul presente avviso dovranno pervenire all'indirizzo mail ufficio.appalti@mi.camcom.it o attraverso il canale "*Comunicazioni della procedura*" della piattaforma SinTel entro il termine massimo del **10 gennaio 2020** ore **20:00**. Le risposte a tali richieste di chiarimenti verranno pubblicate sia sul portale della Camera, sia sulla piattaforma Sintel, nella documentazione relativa al presente Avviso.

Si informa preventivamente che la successiva procedura negoziata sarà condotta esclusivamente utilizzando il Sistema di intermediazione telematica di Regione Lombardia denominato "SinTel", al quale gli invitati accederanno all'indirizzo: www.arca.regione.lombardia.it.

Gli operatori interessati a partecipare alla procedura negoziata dovranno quindi preventivamente accreditarsi presso tale Sistema telematico.

Per l'eventuale successiva procedura di affidamento non è stabilito un numero massimo di operatori da invitare, ma verranno invitati tutti gli operatori in possesso dei suddetti requisiti che invieranno la propria candidatura. Sarà invitato un numero minimo di 5 operatori.

A tal proposito, la Camera si riserva la facoltà di verificare preliminarmente la veridicità di quanto dichiarato in merito al possesso dei requisiti tecnico professionali.

Nel caso in cui pervenisse un numero di candidature inferiore a 5, la Camera si riserva la facoltà di integrare l'elenco degli operatori da invitare alla procedura negoziata con altri operatori in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione anche se non hanno presentato la propria candidatura al presente avviso. Si procederà anche in presenza di una sola istanza pervenuta, purché in regola con il presente avviso.

La Committente si riserva la facoltà di non procedere con la successiva procedura negoziata.

Responsabile Unico del Procedimento:

Il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs n. 50/2016 è la Dott.ssa Beatrice De Ponti.

Milano, 18 dicembre 2019

Il Responsabile Unico del Procedimento

(Beatrice De Ponti)

Firmato digitalmente

Allegati:

- Modello "Manifestazione di interesse";
- Istruzioni per la presentazione della manifestazione di interesse sulla piattaforma Sintel;
- Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma Sintel;
- Allegato 1 Descrizione dell'immobile