

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse per la partecipazione a una procedura, ex art. 36, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di supporto per la valorizzazione e la vendita di alcuni immobili di proprietà della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi

La Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi (di seguito, la "Camera" o il "Committente") 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. 50/2016 (di seguito "il Codice") per l'affidamento del servizio di supporto per la valorizzazione e la vendita di alcuni immobili di sua proprietà, di seguito elencati e descritti.

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 del 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>

Immobili interessati

La procedura è finalizzata all'affidamento dei servizi di supporto alla valorizzazione e alla vendita dei seguenti lotti di immobili di proprietà della Camera:

1. Monza, Via Cavallotti, 6/8;
2. Monza, Piazza Cambiaghi, 5;
3. Lodi, Unità immobiliare III Piano, Unità immobiliare IV Piano, Via Hausmann, 11, e Box auto, Via Hausmann, 21;
4. Mazzo di Rho, ufficio presso Galleria Gandhi, II piano.

In allegato al presente Avviso si fornisce una scheda che riporta una breve descrizione degli immobili sopra elencati.

Maggiori dettagli verranno forniti in sede della successiva procedura negoziata, nell'ambito della quale verrà resa disponibile una "data room" accessibile ai concorrenti, previa sottoscrizione di un Accordo di Riservatezza.

Oggetto del servizio e sua remunerazione

Il servizio oggetto dell'affidamento consiste nel supporto per la valorizzazione e la vendita di alcuni immobili di proprietà della Camera. L'obiettivo della Camera è quello di addivenire alla vendita degli immobili sopra elencati al miglior valore di mercato, nel rispetto delle norme e dei principi che regolano l'attività della Pubblica Amministrazione, tra i quali si citano la trasparenza, la parità di trattamento e la concorrenza.

Si riassumono, qui di seguito, le principali attività da svolgere, divise in due principali categorie:

A. Servizi di supporto per la valorizzazione degli immobili

- Attività di analisi diretta alla massima valorizzazione degli immobili con possibile redazione di ipotesi progettuali di studio di destinazione d'uso degli stessi;
- Esclusivamente per l'immobile di Monza, Via Cavallotti, 6/8: attività di aggiornamento ed eventuale implementazione della Due Diligence tecnica già predisposta dalla Camera;
- Attività di verifica ed eventualmente (su richiesta del Committente) di validazione delle perizie di stima degli immobili già agli atti della Camera;
- Supporto alla definizione, redazione e finalizzazione della documentazione necessaria nei rapporti con soggetti istituzionali per il completamento delle procedure autorizzative e di vendita;
- Raccolta, controllo e aggiornamento della documentazione da inserire in una data room virtuale, inerente tutti i cespiti immobiliari da alienare. La fornitura del servizio di data room virtuale sarà a carico dell'affidatario (con costo a suo carico, incluso nel corrispettivo di cui al seguente articolo);
- Predisposizione del materiale illustrativo-informativo, anche multimediale, e di qualsiasi strumento per la promozione degli assets al mercato;

- Predisposizione e realizzazione di un piano in linea con le strategie di marketing e le attività di commercializzazione dell'immobile.

B. Servizi di supporto alla commercializzazione e alla procedura di vendita

- Scouting, contatto e comunicazione con i potenziali clienti;
- Gestione delle visite degli immobili e della data room messa a disposizione dei potenziali acquirenti;
- Reportistica periodica (almeno bimestrale) al Committente;
- Gestione di eventuali procedure/strategie di presentazione delle offerte da parte degli acquirenti interessati;
- Supporto per la gestione di tutti gli adempimenti relativi alla procedura di evidenza pubblica finalizzata al rispetto dei principi che regolano l'attività della pubblica amministrazione;
- Supporto alla definizione e alla gestione operativa della procedura competitiva di cessione in tutte le sue fasi, sino al perfezionamento dei negozi di cessione;
- Assistenza tecnica in occasione della redazione dei negozi di cessione.

Questo elenco di attività è da ritenersi esemplificativo e non esaustivo. Saranno comprese nel servizio tutte le eventuali ulteriori attività migliorative che i concorrenti che parteciperanno alla successiva procedura offriranno – in sede di relazione tecnica allegata alla loro offerta – per il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato.

Corrispettivi e base di gara

I corrispettivi previsti per remunerare il servizio sono divisi come segue.

Per la categoria A. “**Servizi di supporto per la valorizzazione**” le spese di marketing, incluse le spese per la realizzazione dei materiali audio-visivi funzionali alla promozione, saranno sostenute dall'aggiudicatario in base a un piano di marketing presentato in sede della successiva procedura negoziata che verrà approvato dalla Camera. Per la promozione degli immobili elencati si stima un budget complessivo massimo di **€ 40.000,00**. Tale budget verrà rimborsato all'Aggiudicatario attraverso fatture trimestrali.

Questa parte di corrispettivo, che verrà versata all'aggiudicatario a fronte della rendicontazione delle relative spese, non sarà soggetto a ribasso nell'ambito della procedura negoziata.

Inoltre, è previsto un compenso in misura fissa per le attività diverse dalle spese di marketing, realizzate dall'Aggiudicatario nell'ambito dei servizi di cui alla categoria A. La base di gara per questo corrispettivo che sarà, a differenza del budget per le spese di marketing, soggetto a ribasso in sede di gara, è così suddivisa, per i diversi immobili:

Immobile	Corrispettivo per i servizi di valorizzazione
Monza, Via Cavallotti	€ 35.000,00
Monza, Piazza Cambiaghi, 5	€ 5.000,00
Lodi, Unità immobiliare III Piano, Unità immobiliare IV Piano e Box auto	€ 5.000,00
Mazzo di Rho	€ 5.000,00
TOTALE	€ 50.000,00

Il corrispettivo effettivo per i **servizi di valorizzazione degli immobili** risulterà dal ribasso offerto dall'Aggiudicatario in sede di offerta, nell'ambito della procedura negoziata che verrà svolta.

Per la categoria B. **“Servizi di supporto alla vendita”**, è previsto, infine, un **compenso provvigionale** basato sul **valore di vendita finale degli immobili**.

I valori a base di gara sono pari alla percentuale dell'**1,25%** per gli **immobili di valore superiore o pari a 1 milione di euro** e dell'**1,50%** per gli **immobili di valore inferiore a 1 milione di euro**. Tali fee rappresentano valori a base di gara, che saranno soggetti a ribasso in sede di procedura negoziata.

In caso di vendita degli immobili - e relativo conseguimento della success fee nella misura che risulterà dall'offerta del concorrente aggiudicatario - gli importi del corrispettivo in misura fissa per i servizi di valorizzazione degli immobili, come sopra descritto, verranno riassorbiti dal corrispettivo relativo alla success fee. Non verranno, invece, riassorbiti i corrispettivi relativi al budget pubblicitario.

Valore

Il valore massimo stimato del servizio oggetto del presente avviso, ai fini del calcolo dell'importo complessivo a base di gara, e sulla base dei valori attualmente inseriti nel bilancio camerale per gli immobili oggetto del presente Avviso, è pari a **€ 210.000,00** al netto di IVA.

Condizioni di vendita

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come fino ad oggi goduti e posseduti, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle leggi vigenti.

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.

Durata

La durata prevista del servizio è pari a 24 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto. Al termine di tale periodo contrattuale la Camera si riserva la facoltà di prorogare il periodo contrattuale per ulteriori 12 mesi, senza il riconoscimento di alcun ulteriore corrispettivo in favore

dell'aggiudicatario, in ogni caso in cui, alla scadenza, siano in corso comprovate trattative per la cessione dei beni immobiliari oggetto della vendita.

Nel caso in cui entro il termine di 12 mesi dal termine finale del contratto, la Camera addivenisse ad una cessione con un soggetto individuato nel corso della vigenza dell'affidamento verrà comunque riconosciuta all'affidatario l'importo della fee prevista a contratto.

In sede della procedura negoziata verrà fornito lo schema di contratto per la gestione del servizio.

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 nei tre anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando almeno **due** contratti per servizi analoghi a quello in oggetto, In sede di procedura negoziata verrà richiesto di indicare gli importi, le date, i committenti. **L'importo complessivo minimo dei due contratti richiesti**, relativo a servizi di supporto per la valorizzazione degli immobili (comprese eventuali fee) come sopra descritti, è pari ad almeno **€ 100.000,00** IVA esclusa. In caso di raggruppamenti temporanei, tale requisito dovrà essere soddisfatto in misura maggioritaria dalla mandataria.

¹ Dovrà trattarsi di servizi eseguiti con buon esito e senza essere incorsi in alcuna risoluzione anticipata. Ai fini della verifica della sussistenza di tale requisito, in sede di gara o nell'ambito delle procedure di affidamento, il concorrente dovrà presentare i certificati attestanti la regolare esecuzione delle predette attività, contenenti la descrizione del servizio eseguito, le date di inizio e termine, l'importo del contratto e il nominativo del committente.

5. Servizi di punta: abbiano realizzato nei tre anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando almeno una transazione riferita a un immobile/complesso immobiliare con un valore di transazione superiore a **€ 10.000.000,00** IVA esclusa (cd. contratto di punta). In caso di raggruppamenti temporanei, tale requisito dovrà essere soddisfatto per intero dalla mandataria.

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.

Avvalimento

Con riferimento al requisito del contratto di "punta" sopra indicato, si precisa che, attesa la natura unitaria del contratto medesimo, non sarà ammesso, a pena di esclusione, un avvalimento parziale per la dimostrazione del requisito suddetto.

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 o con firma autografa corredata da un documento di riconoscimento valido**

entro le ore 15:00 del 13 dicembre 2021.

Le candidature potranno essere inviate, alternativamente:

- via mail all'indirizzo: ufficio.appalti@mi.camcom.it;
- tramite la piattaforma SinTel alla quale è possibile accedere all'indirizzo sopra indicato rispondendo alla procedura "*Avviso di indagine di mercato per il servizio di supporto per la valorizzazione e vendita di alcuni immobili di proprietà della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi*" (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 **03/12/2021**. 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.

All'eventuale successiva procedura negoziata verranno invitati tutti gli operatori economici che avranno inviato la manifestazione di interesse e dichiarato il possesso dei requisiti richiesti. 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.

Si procederà anche in presenza di una sola istanza pervenuta, purché in regola con il presente avviso.

Il Committente si riserva altresì 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 Irene Caramaschi.

Milano, 24 novembre 2021

Il Responsabile Unico del Procedimento

(Irene Caramaschi)

Firmato digitalmente

Allegati:

- Allegato 1 - Schede descrizione immobili;
- Modello "Manifestazione di interesse";
- Istruzioni per la presentazione della manifestazione di interesse sulla piattaforma Sintel;
- Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma Sintel.