



Avviso per manifestazione di interesse alla partecipazione alla procedura negoziata ai sensi della L. n. 108/2021, di conversione in legge, con modificazioni, del d.lgs. n. 77/2021, finalizzata all'acquisizione del servizio di valutazione di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie.





1. PREMESSA, FINALITÀ ED OGGETTO DELL'INDAGINE DI MERCATO

Finlombarda S.p.A. (di seguito, per brevità, “**Finlombarda**” o la “**Società**”) è un intermediario finanziario a capitale interamente pubblico, vigilato dalla Banca d'Italia, soggetto a direzione e coordinamento della Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 2497 e ss. del codice civile e, in quanto tale, sottoposto al rispetto del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (di seguito, per brevità, “**Codice dei Contratti Pubblici**”) quale organismo di diritto pubblico.

Con il presente avviso (di seguito, per brevità, “**Avviso**”) Finlombarda dà avvio ad un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura (di seguito, per brevità, “**Procedura**”) ai fini dell'aggiudicazione del servizio di valutazione di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (di seguito, per brevità, “**Servizio**”) ai sensi della L. n. 108/2021, di conversione in legge, con modificazioni, del d.lgs. n. 77/2021 e delle Linee guida dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (di seguito, per brevità, “**ANAC**”) n. 4/2016 e s.m.i., rendendo note le informazioni essenziali per la partecipazione.

Ai fini dello svolgimento del Servizio la Società necessita di strutture societarie o associative, dislocate su tutto il territorio nazionale, in grado di fornire prestazioni in conformità a quanto previsto dalle disposizioni contenute nella Circolare n. 288 del 3 aprile 2015 - "Disposizioni di Vigilanza per gli Intermediari Finanziari" (di seguito, per brevità, “**Circolare**”) nonché dal “Regolamento per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” della Società del 21 dicembre 2021 (di seguito, per brevità, “**Regolamento**”).

L'Avviso non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche o obblighi, non comporta graduatorie di merito o attribuzione di punteggi e non vincola in alcun modo Finlombarda che, pertanto, sarà libera in qualsiasi momento di sospendere o annullare l'indagine di mercato e/o revocare la Procedura, indetta con determina rif. CM/EdS/aa/ss prot. n° FL.2022.0003479 del 4 agosto 2022, senza che gli operatori economici che abbiano manifestato interesse possano vantare alcuna pretesa.

2. MODALITÀ DI ACCESSO

La presente indagine di mercato viene condotta mediante l'ausilio di sistemi informatici e l'utilizzo di modalità di comunicazione in forma elettronica. Finlombarda, nello specifico, utilizza il Sistema di Intermediazione Telematica di Regione Lombardia (di seguito, per brevità, “**Sintel**” o “**Piattaforma**” o “**Sistema**”), gestito dall'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti - ARIA S.p.A., mediante il quale vengono condotte tutte le fasi inerenti all'indagine di mercato, ossia le fasi di pubblicazione dell'Avviso e di presentazione e valutazione delle manifestazioni di interesse (di seguito, per brevità, “**Manifestazioni di Interesse**” o, a singolare, “**Manifestazione di Interesse**”), oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni. È possibile accedere alla Piattaforma attraverso il punto di presenza sulle reti telematiche all'indirizzo Internet corrispondente all'URL www.ariaspa.it.

Le modalità tecniche per l'utilizzo di Sintel sono contenute nell'**Allegato 2** “*Modalità tecniche utilizzo piattaforma SINTEL*”, facente parte integrante e sostanziale del presente Avviso. Per specifiche richieste di assistenza sull'utilizzo di Sintel si prega di contattare l'Help Desk di ARIA S.p.A. al numero verde 800.116.738.

La documentazione inerente l'Avviso, in formato elettronico - sia firmata digitalmente che in formato .pdf - è disponibile su Sintel, ovvero sul profilo internet del committente (<http://www.finlombarda.it>) alla sezione “Società Trasparente”. In caso di discordanza tra le due versioni in formato elettronico, prevale la versione firmata digitalmente.

Per la lettura della documentazione firmata digitalmente è necessario dotarsi dell'apposito software per la verifica della firma digitale, rilasciato da certificatori iscritti all'Elenco di cui all'art. 29 del d.lgs. n. 82/2005, disponibile sul sito <http://www.agid.gov.it>.

3. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Oggetto della Procedura è l'affidamento del Servizio che prevede lo svolgimento delle seguenti macro-attività (di seguito, per brevità, “**Macro-Attività**”), articolate a loro volta in attività:

A. valutazione e predisposizione di una nuova perizia;



B. monitoraggio del compendio immobiliare inizialmente valutato dal medesimo fornitore;

C. monitoraggio del compendio immobiliare inizialmente valutato da un differente fornitore o sul quale sono intervenute variazioni delle condizioni di mercato.

Il Servizio verrà svolto in conformità alle disposizioni contenute nella Circolare e nel Regolamento. Quest'ultimo, che riprende i contenuti delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di ABI – Associazione Bancaria Italiana, sarà fornito in sede di invio delle lettere di invito e allegato al contratto sottoscritto con il fornitore.

Si specifica che gli immobili da valutare potranno essere di qualsiasi tipologia.

Il fornitore verrà attivato da Finlombarda per svolgere una delle specifiche Macro-Attività tramite apposita richiesta scritta (di seguito, per brevità, "**Richiesta**"), che indicherà gli elementi essenziali per svolgere il Servizio.

A) Valutazione e predisposizione di una nuova perizia

Tale Macro-Attività si articola nelle seguenti attività:

1) Raccolta documentale e due diligence

Raccolta e controllo, presso il soggetto richiedente (di seguito, per brevità, "**Beneficiari finali**" o singolarmente "**Beneficiario finale**") dei dati e delle informazioni sul compendio immobiliare e sull'eventuale stato locativo su cui si baserà la valutazione, i cui contenuti minimi sono identificati nel Regolamento.

2) Sopralluogo

Sopralluogo interno ed esterno del compendio immobiliare da valutare secondo le indicazioni del Regolamento.

3) Valutazione e predisposizione della perizia

Organizzazione analisi ed elaborazione dei dati raccolti, con successiva predisposizione del rapporto di perizia avente per contenuto minimo, come indicato nel Regolamento:

1. identificazione del Cliente;
2. identificazione del perito;
3. elementi temporali;
4. dichiarazione di conformità al Regolamento;
5. scopo della valutazione;
6. descrizione, ubicazione e localizzazione dell'immobile;
7. identificazione catastale;
8. esame dell'ultimo atto utile;
9. caratteristiche dell'immobile;
10. situazione urbanistica e rispondenza alla normativa edilizia;
11. descrizione strutturale, funzionale, tipologica e manutentiva;
12. indagine di mercato e commerciabilità;
13. condizioni limitative, descrizione tecnica, capacità cauzionale;
14. osservazioni del perito;
15. documentazione utilizzata;
16. dettaglio consistenza e valutazione.

Il rapporto di perizia potrà riportare inoltre (in funzione della tipologia di immobile oggetto di stima):



- indicazioni e definizione del criterio di stima individuato nonché ogni altra informazione e nota metodologica necessaria al fine dell'attribuzione agli immobili del loro corretto valore;
- esplicitazione di eventuali comparables utilizzati nella valutazione effettuata;
- definizione dell'eventuale canone di mercato sostenibile sulla base dell'analisi della gestione della struttura;

La tempistica di svolgimento delle attività di cui al presente punto A) non dovrà superare 30 (trenta) giorni lavorativi dalla data di invio della Richiesta, ferma restando la possibilità di deroghe in funzione di eventuali ritardi da parte del Beneficiario finale nella messa a disposizione della documentazione richiesta.

B) Monitoraggio del compendio immobiliare inizialmente valutato dal fornitore medesimo

Tale Macro-Attività sarà condotta, con cadenza annuale o comunque sulla base delle indicazioni fornite da Finlombarda, su immobili già precedentemente valutati dal fornitore e sui quali non sono intervenute variazioni sostanziali.

Essa consiste nella ricognizione del compendio immobiliare valutato, al fine di verificarne lo stato di conservazione e di determinarne una valutazione aggiornata in termini di valore di realizzo, di mercato e di eventuale locazione.

La tempistica di svolgimento delle attività di cui al presente punto B) non dovrà superare 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di invio della Richiesta, ferma restando la possibilità di deroghe in funzione di eventuali ritardi da parte del Beneficiario finale nella messa a disposizione della documentazione richiesta.

C) Monitoraggio del compendio immobiliare inizialmente valutato da un differente fornitore o sul quale sono intervenute variazioni delle condizioni di mercato

Tale Macro-Attività sarà condotta, con cadenza annuale o comunque sulla base delle indicazioni fornite da Finlombarda, su immobili già precedentemente valutati da un altro fornitore oppure su immobili già precedentemente valutati dal fornitore e sui quali sono intervenute variazioni sostanziali per le quali si rende necessario un aggiornamento delle principali attività di perizia (ad esempio in caso di variazione negativa del valore del compendio immobiliare pari al 20%).

Essa si articola, in via esemplificativa e non esaustiva, delle seguenti attività:

- raccolta e analisi della valutazione iniziale ed eventuale due diligence (v. punto A.1)
- sopralluogo (v. punto A.2);
- ricognizione del compendio immobiliare valutato, al fine di verificarne lo stato di conservazione e di determinarne una valutazione aggiornata in termini di valore di realizzo, di mercato e di eventuale locazione.

La tempistica di svolgimento delle attività di cui al presente punto C) non dovrà superare 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di invio della Richiesta, ferma restando la possibilità di deroghe in funzione di eventuali ritardi da parte del Beneficiario finale nella messa a disposizione della documentazione richiesta.

4. IMPORTO DELLA PROCEDURA

Per ciascuna Macro-Attività è definita una base d'asta (importo o percentuale) sulla base del valore dell'immobile oggetto di valutazione (classe dimensionale dell'immobile) così come riportato nella tabella di seguito. Le attività non esplicitamente menzionate sono considerate funzionali alla realizzazione delle suindicate Macro-Attività:



Valore dell'immobile	Macro-Attività		
	A. Valutazione e predisposizione di una nuova perizia	B. Monitoraggio del compendio immobiliare inizialmente valutato dal medesimo fornitore	C. Monitoraggio del compendio immobiliare inizialmente valutato da un differente fornitore o sul quale sono intervenute variazioni delle condizioni di mercato
(mln/€)	Base d'asta (€)	Base d'asta (% della Macro-Attività A)	Base d'asta (% della Macro-Attività A)
0 - 5	4.000	24	40
> 5 - 10	5.500		
> 10 - 20	6.800		
> 20	9.000		

Si specifica che:

- in caso di aggiudicazione, il fornitore si impegna a prestare le attività nella quantità richiesta da Finlombarda sino ad esaurimento **dell'importo massimo della Procedura pari a Euro 170.000,00 (centosettantamila/00), considerato pertanto importo contrattuale a "plafond"**;
- le basi d'asta di cui sopra sono comprensive di ogni spesa necessaria al fornitore per l'esecuzione delle Attività, ivi comprese le spese di viaggio e di trasferta.

In sede di presentazione dell'offerta richiesta con l'invio da parte della Società della lettera di invito, come indicato al successivo art. 10, all'operatore economico verrà richiesto di formulare un ribasso su ciascuno dei 4 (quattro) importi posti a base d'asta per la Macro- Attività A e su ciascuna delle percentuali poste per le Macro-Attività B e C di cui sopra.

5. DURATA DEL SERVIZIO

La durata del Servizio è pari a massimo 3 (tre) anni dalla sottoscrizione del contratto o comunque sino ad esaurimento dell'importo contrattuale a plafond di Euro 170.000,00 (centosettantamila/00).

6. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE ATTIVITÀ E PRINCIPALI OBBLIGHI DELL'OPERATORE ECONOMICO

In caso di aggiudicazione, tra gli obblighi che il fornitore dovrà garantire in fase di esecuzione del contratto, si elencano alcuni dei principali.

Il fornitore dovrà impegnarsi a garantire che il personale messo a disposizione per lo svolgimento del Servizio possa operare su tutto il territorio nazionale e che sia rappresentato da periti immobiliari in possesso dei seguenti **requisiti di professionalità** che la Società ha previsto a mezzo del Regolamento in ottemperanza a quanto disposto dalla Circolare:

- comprovata esperienza nella valutazione degli immobili di almeno 5 (cinque) anni precedenti all'attribuzione dell'incarico;
- iscrizione a uno dei seguenti ordini professionali: a) ordine professionale degli ingegneri; b) ordine professionale architetti; c) ordine professionale dei pianificatori e conservatori; d) ordine professionale dei geometri; e) ordine professionale dei periti industriali edili; f) ordine dei dottori agronomi e dei dottori forestali; g) ordine dei periti agrari e dei periti agrari laureati;
- possesso della certificazione UNI11558 oppure EVS.

L'attestazione del possesso dei suddetti requisiti di professionalità dovrà avvenire tramite sottoscrizione di apposita dichiarazione da parte degli stessi firmatari della perizia.



Inoltre, il fornitore dovrà garantire che sia i propri esponenti aziendali sia il firmatario della perizia siano in possesso del **requisito di indipendenza** di cui alla Circolare. Nello specifico, questi ultimi dovranno attestare, tramite apposita dichiarazione, di non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi rispetto al processo di commercializzazione del credito o ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito della società o del gruppo finanziario come meglio specificato nel Regolamento.

Si riserva, in sede di stipula del contratto, di richiedere all'operatore economico una polizza assicurativa contro i rischi professionali.

7. OPERATORI ECONOMICI AMMESSI

Sono ammessi alla Procedura gli operatori economici costituiti in forma societaria o associativa in possesso dei seguenti requisiti.

7.1. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

- a) quali **requisiti di ordine generale** previsti dall'art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici, insussistenza dei motivi di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento;
- b) quali **requisiti di idoneità professionale**, in conformità con quanto previsto dall'art. 83, comma 1, lettera a) del Codice dei Contratti Pubblici: iscrizione dell'operatore economico al Registro delle Imprese per attività inerenti l'oggetto della Procedura;
- c) quali **requisiti di capacità tecniche e professionali** in conformità con quanto previsto dall'art. 83, comma 1, lettera c) del Codice dei Contratti Pubblici: essere in possesso di una valutazione di conformità del proprio sistema di gestione della qualità alla norma UNI EN ISO 9001:2015 nell'ambito della valutazione, analisi e advisory nel settore immobiliare rilasciata da un organismo di certificazione accreditato ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17021-1.

Il requisito di cui alla lettera c) è richiesto a comprova del possesso di una adeguata struttura organizzativa, così come disposto dalla Circolare.

Il possesso dei requisiti di cui alle lettere a) b) e c) dovrà essere attestato mediante la dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, redatta conformemente al fac-simile **Allegato 1 "Manifestazione di Interesse e dichiarazioni a corredo"** al presente Avviso nonché, come meglio specificato al successivo art. 9. Inoltre, con riferimento al requisito di cui alla lettera c), è richiesta a comprova la documentazione di cui al successivo art. 9.

8. TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le Manifestazioni di Interesse dovranno pervenire, secondo le modalità sotto descritte, entro il **termine perentorio del giorno 6 ottobre 2022 alle ore 12:00**.



9. CONDIZIONI GENERALI E ISTRUZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli operatori economici interessati dovranno presentare la Manifestazione di Interesse accedendo alla Piattaforma Sintel ed individuando la Procedura in oggetto, nell'apposita sezione "Procedure".

La redazione della Manifestazione di Interesse deve avvenire seguendo le diverse fasi successive (step) del percorso guidato "*Invia offerta*", presente sulla Piattaforma Sintel.

Al **primo step** del percorso guidato "*Invia offerta*" denominato "**Busta Amministrativa**" l'operatore economico dovrà:

- a) inserire, **pena l'esclusione dalla Procedura**, nell'apposito campo "**Manifestazione di Interesse e dichiarazioni a corredo**", la dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, redatta conformemente al fac-simile **Allegato 1 "Manifestazione di Interesse e dichiarazioni a corredo"** al presente



Avviso. La dichiarazione deve essere compilata e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore economico o da procuratore dello stesso.

Alla dichiarazione deve essere allegata (**in un unico file o in un'unica cartella .zip**):

- ✓ **[eventuale]** procura attestante il possesso dei necessari poteri di firma in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore;
- ✓ copia della certificazione attestante il requisito di cui alla lettera c) del precedente paragrafo 7.1, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore economico o da procuratore dello stesso;

b) dichiarare operando direttamente su piattaforma Sintel, mediante l'apposito menu a tendina predisposto da Finlombarda, l'espressa presa visione dell'Informativa relativa al trattamento dei dati personali dell'operatore economico" di cui all'**Allegato 3 "Informativa trattamento dati personali"** al presente Avviso.

Al **secondo step** del percorso guidato "*Invia offerta*" denominato "**Busta tecnica**" l'operatore economico **non dovrà inserire** alcuna documentazione, non essendo previsto per tale fase l'invio di alcuna offerta tecnica.

Al **terzo step** del percorso guidato "*Invia offerta*" denominato "**Busta economica**" l'operatore economico **dovrà inserire il valore di Euro 0,10** (zero/10) in quanto, pur non essendo richiesta in questa fase la sottomissione di alcuna offerta economica per la Manifestazione di Interesse, la compilazione del suddetto campo è obbligatoria per giungere alla conclusione del percorso di presentazione della documentazione. L'inserimento di un valore diverso da 0,10 (zero/10) comporterà l'esclusione dell'operatore economico.

Al **quarto step** percorso guidato "*Invia offerta*" denominato "**Firma digitale dell'offerta**" l'operatore economico dovrà:

- a) scaricare (non utilizzando l'opzione "salva con nome") il "*Documento d'offerta*" da firmare digitalmente tramite l'apposito tasto "Scarica pdf", riportante le informazioni immesse su Sintel, ma non ancora sottoscritte;
- b) sottoscrivere digitalmente da parte del proprio legale rappresentante o da procuratore dello stesso il predetto "Documento d'offerta" (senza rinominarlo) scaricato in formato pdf, di cui alla precedente lettera a);
- c) allegare in Piattaforma il "*Documento d'offerta*" in formato .pdf sottoscritto di cui alla precedente lettera b), quale elemento essenziale della Manifestazione di Interesse.

Al **quinto step** del percorso "*Invia offerta*" denominato "**Riepilogo ed invio dell'offerta**" l'operatore economico visualizza il riepilogo di tutte le informazioni inserite e, ai fini dell'effettiva presentazione della Manifestazione di Interesse, deve cliccare il pulsante "INVIA OFFERTA".

10. OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLA PROCEDURA

Finlombarda, agli operatori economici che trasmetteranno la Manifestazione di Interesse e che risulteranno in possesso dei requisiti di partecipazione di cui al precedente art. 7, invierà una lettera di invito a presentare offerta che potrà esser fatta pervenire alla Società entro il termine e secondo le modalità che verranno indicate nella suddetta Lettera di invito.

Si precisa che il possesso dei predetti requisiti dovrà essere riconfermato in caso di partecipazione alla Procedura, secondo le modalità che saranno indicate nella Lettera di invito.

11. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELLA PROCEDURA

L'aggiudicazione della Procedura avverrà sulla base del criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 4 lett. b), del Codice dei Contratti Pubblici.

Alla Procedura si applicano le norme in tema di anomalia dell'offerta di cui all'art. 97 del Codice dei Contratti Pubblici.



12. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Finlombarda ha individuato quale Responsabile Unico del Procedimento Claudio Maviglia, Responsabile della Direzione Crediti.

13. COMUNICAZIONI, RICHIESTA DI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Tutte le comunicazioni nell'ambito della presente Procedura avvengono attraverso la Piattaforma Sintel, mediante l'apposita funzionalità "Comunicazioni procedura" riservata all'operatore economico.

Tali comunicazioni saranno prese in considerazione se pervenute **entro il termine perentorio del giorno 30 settembre 2022 alle ore 12:00**.

14. ALLEGATI

Il presente Avviso si compone dei seguenti allegati:

Allegato 1: "Manifestazione di Interesse e dichiarazioni a corredo" (fac-simile);

Allegato 2: "Modalità tecniche utilizzo piattaforma SINTEL";

Allegato 3: "Informativa trattamento dati personali".

Gli allegati di cui sopra costituiscono parte integrante del presente Avviso.

Il Responsabile Unico del Procedimento

Claudio Maviglia

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico
D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e
norme collegate*

Protocollo n° FL.2022.0003860 del 16 settembre 2022

