



AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA CONSULTAZIONE DI PREVENTIVI, DI SERVIZI DI VALUTAZIONE DI IMMOBILI A GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE

DETERMINA A CONTRARRE

**IL DIRETTORE GENERALE
PREMESSO CHE**

1. 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, iscritta nell’albo ex art. 106 del Testo Unico Bancario autorizzato a svolgere attività di concessione di finanziamento; la Società è soggetta 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;
2. nell’ambito della propria attività istituzionale di supporto agli attori del sistema socio economico lombardo, Finlombarda (di seguito, per brevità, “**CDA**”) ha approvato con delibera consiliare del 30 marzo 2021 l’iniziativa denominata “Fondo RipreSA” volta a sostenere finanziariamente le Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) lombarde colpite dalla crisi sanitaria legata al COVID-19 (di seguito, per brevità, “**Iniziativa**”), mediante l’erogazione di finanziamenti a medio-lungo termine assistiti da garanzia ipotecaria;
3. l’attività di valutazione degli immobili sottoposti a garanzia ed il successivo monitoraggio del valore è caratterizzata da una complessità elevata e richiede competenze articolate tipiche di strutture societarie dislocate su tutto il territorio nazionale, in grado di fornire prestazioni secondo standard qualitativi elevati e metodologie uniformi, a valori coerenti con l’andamento del mercato;
4. il “Regolamento per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” di Finlombarda (di seguito, per brevità, “**Regolamento**”) prevede la possibilità di ricorrere a periti immobiliari esterni costituiti in forma societaria;
5. nella seduta del 21 dicembre 2021, il CDA ha autorizzato un importo pari a Euro 40.000,00 (quarantamila/00) ai fini dell’acquisizione di un servizio di valutazione degli immobili, nelle more dell’espletamento di una procedura di acquisizione per l’individuazione di un advisor specializzato che possa fornire il Servizio medesimo per un lasso temporale congruo rispetto alla durata dell’Iniziativa;
6. in tale contesto, la Direzione Credito (di seguito, per brevità, “**Struttura Richiedente**”) con richiesta di acquisto n. 858 del 20 gennaio 2022 (di seguito, per brevità, “**RDA**”), pervenuta all’Ufficio Gare e Contratti in data 25 gennaio 2022, ha dato corso all’esigenza di acquisizione del Servizio per un importo pari a **Euro 40.000,00 (quarantamila/00)**, oltre IVA, e una durata pari a **n. 6 (sei) mesi** dalla sottoscrizione del contratto, o comunque sino ad esaurimento dell’importo, da considerarsi quale importo contrattuale a plafond;
7. il Servizio prevede le seguenti attività:
 - a) valutazione e predisposizione della perizia;
 - b) monitoraggio del compendio immobiliare inizialmente valutato dal medesimo perito;
 - c) monitoraggio del compendio immobiliare inizialmente valutato da un differente perito o sul quale sono intervenute variazioni delle condizioni di mercato;





8. sulla base dell'analisi di mercato di riferimento, la Struttura Richiedente ha individuato importi differenziati per tipologia di attività - a), b) o c) – e altresì per valore dell'immobile oggetto di valutazione, così come di seguito rappresentato:

Valore immobile (mln/€)	Attività		
	a) Importo nuova perizia (€)	b) Importo perizia di monitoraggio effettuata da stesso soggetto (ricavato come % dell'importo della perizia di cui all'Attività a)	c) Importo perizia di monitoraggio effettuata da soggetto diverso (ricavato come % dell'importo della perizia di cui all'Attività b)
0 - 5	4.500	25%	50%
> 5 - 10	6.500		
> 10 - 20	8.500		
> 20	12.000		

9. essendo l'importo stimato per l'acquisizione del Servizio inferiore ad Euro 139.000,00 (centotrentanovemila/00) - di cui alla L. n. 108/2021, di conversione in legge, con modificazioni, del d.lgs. n. 77/2021, che ha derogato all'art. 36, comma 2, lett. a), del Codice dei Contratti Pubblici – è possibile procedere tramite affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;
10. tuttavia, si ritiene opportuno consultare almeno 3 (tre) operatori economici aventi esperienza nella valutazione di patrimoni immobiliari complessi, nell'interesse di investitori istituzionali pubblici e privati, banche d'affari, fondi immobiliari e pensionistici, enti pubblici e gruppi industriali, istituti bancari e assicurativi, da individuarsi, nel rispetto del principio di rotazione, a partire dall'elenco fornitori telematico della piattaforma di e-procurement Sintel di ARIA S.p.A;
11. l'Ufficio Pianificazione e Controllo di Gestione della Società ha verificato con esito positivo, in data 25 gennaio 2022, la capienza di budget rispetto all'importo indicato nella RDA;
12. il fabbisogno rientra nel fabbisogno denominato *new 1 "Perizie immobiliari a cura di periti esterni costituiti in forma societaria"* della programmazione biennale degli acquisti 2022/2023 approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società con delibera n. 230 nella seduta del 30 settembre 2021 e aggiornata con delibera n. 38 nella seduta del 15 febbraio 2022;
13. il Servizio non è previsto negli strumenti contrattuali (ad esempio convenzioni e accordi quadro) messi a disposizione da ARIA S.p.A., né nelle convenzioni messe a disposizione da Consip S.p.A.;

TUTTO CIÒ PREMESSO DETERMINA

1. di procedere all'acquisizione del Servizio mediante affidamento diretto ai sensi della L. n. 108/2021, di conversione in legge, con modificazioni, del d.lgs. n. 77/2021, previa richiesta di preventivo ad almeno n. 3 (tre) operatori economici da individuare all'interno dell'elenco fornitori telematico di Sintel, (piattaforma telematica di e-procurement di ARIA S.p.A.), nel rispetto del principio di rotazione e dei criteri riportati in premessa;
2. stabilire che la valutazione dei preventivi avvenga sulla base dei prezzi offerti rispetto agli importi unitari a base d'asta riportati nella tabella in premessa, fermo restando, l'importo contrattuale a plafond pari a Euro 40.000,00 (quarantamila/00), oltre IVA;
3. di stabilire che il Servizio abbia una durata pari a n. 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del contratto e comunque sino ad esaurimento dell'importo contrattuale a plafond;



4. di prevedere l'esclusione della garanzia per la partecipazione alla procedura in virtù di quanto disposto dall'art. 93, comma 1, del Codice dei Contratti Pubblici e così come altresì stabilito dalla Legge 11 settembre 2020 n. 120, art. 1, comma 4;
5. di prevedere, altresì, l'esclusione della garanzia definitiva di cui all'art. 103, comma 11 del Codice dei Contratti Pubblici, in ragione dell'importo e della natura del Servizio;
6. di nominare quale Responsabile Unico del Procedimento (di seguito, per brevità, "**RUP**"), in virtù delle specifiche competenze possedute e dell'ambito di operatività presidiato, **Claudio Maviglia** responsabile della Direzione Crediti, demandando allo stesso la stesura e sottoscrizione degli atti, la cura e la vigilanza sul procedimento, nonché il coordinamento e l'effettuazione di tutte le attività inerenti allo svolgimento delle varie fasi procedurali, con potere di provvedere alle comunicazioni ed agli adempimenti connessi, nonché ogni altra attività prevista dalla legge in relazione al presente acquisto;
7. che il presente atto, sia trasmesso a cura dell'Ufficio Gare e Contratti al soggetto nominato quale RUP per gli adempimenti necessari, nonché pubblicato ai sensi dell'art. 29 del Codice dei Contratti Pubblici.

Il Direttore Generale

Giovanni Rallo

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

Pubblicato nella sezione "Società trasparente" del sito www.finlombarda.it in data 11 aprile 2022

GR/EdS/aa/ss Protocollo n° FL.2022.0001519 del 7 aprile 2022