



**PROCEDURA NEGOZIATA PER L’AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI VALUTAZIONE DEGLI  
IMMOBILI A GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE  
DETERMINA A CONTRARRE**

**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, 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;
2. nell’ambito dell’attività istituzionale di supporto agli attori del sistema socio economico lombardo, Finlombarda concede finanziamenti medio-lungo termine assistiti da garanzia ipotecaria;
3. le attività di valutazione e di monitoraggio degli immobili sottoposti a garanzia sono spesso caratterizzate da una complessità elevata e richiedono competenze specifiche ed 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, il tutto in conformità a quanto previsto dalle disposizioni dell’Autorità di Vigilanza in materia;
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 esterni costituiti in forma societaria;
5. con delibera n. 38 del 15 febbraio 2022, il Consiglio di amministrazione della Società (di seguito, per brevità, “**CDA**”) ha aggiornato la programmazione biennale degli acquisti 2022/2023, approvata con delibera n. 230 del 30 settembre 2021, prevedendo l’acquisizione di servizi di valutazione degli immobili (di seguito, per brevità “**Servizio**” o “**Servizi**”) per una durata pluriennale e un importo complessivo massimo pari a € 170.000,00 (centosettantamila/00);
6. in data 6 giugno 2022, ad esito di una procedura di affidamento diretto previa consultazione di più preventivi ai sensi della L. n. 108/2021, è stato stipulato un contratto con la società Prelios Valuations & e-Services S.p.A., nelle more dell’espletamento della procedura di gara per l’acquisizione dei Servizi (di seguito, per brevità “**Procedura**”) avente scadenza il 6 dicembre 2022;
7. in data 13 giugno 2022, la Direzione Credito (di seguito, per brevità, “**Struttura Richiedente**”), ha formalizzato la richiesta di acquisto n. 932, pervenuta all’Ufficio Gare e Contratti in pari data, prevedendo un importo complessivo massimo per l’acquisizione del Servizio per una durata di 3 (tre) anni pari a € 170.000,00 (centosettantamila/00), oltre IVA, da considerarsi quale importo contrattuale a plafond;
8. il Responsabile Unico del Procedimento (di seguito, per brevità, “**RUP**”), individuato in sede di aggiornamento della programmazione di cui al punto 5, è il sottoscritto, Responsabile della Direzione Credito;





9. il Servizio prevede:
- a) valutazione e predisposizione di una nuova 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;
10. sulla base delle informazioni acquisite della procedura di affidamento diretto di cui al precedente punto 6, di concerto con la Struttura Richiedente, sono stati individuati gli importi/valori% da porre a base d'asta della Procedura per le attività a), b) e c) di cui al precedente punto 9 – operando altresì le dovute differenziazioni anche in base del valore dell'immobile oggetto di valutazione - così come di come rappresentato nella tabella che segue:

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 a)
0 - 5	4.000	24%	40%
> 5 - 10	5.500		
> 10 - 20	6.800		
> 20	9.000		

11. la Direzione Governo e Servizi - Ufficio Pianificazione e Controllo Gestione ha verificato con esito positivo, in data 13 giugno 2022, la capienza di budget;
12. Finlombarda - in osservanza della Sezione V "Acquisti di beni e servizi" della DGR 5737 del 21 dicembre 2021 "Direttive agli enti dipendenti e società in house di Regione Lombardia" - ha svolto una verifica circa la presenza di strumenti di acquisto sui portali di ARIA S.p.A. e Consip S.p.A. e tale verifica ha dato esito negativo;
13. l'importo stimato per l'acquisizione del Servizio si attesta su di una soglia compresa tra € 139.000,00 (centotrentanovemila/00) - di cui alla L. n. 108/2021, di conversione in legge, con modificazioni, del d.l. n. 77/2021, che ha derogato l'art. 36, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici - e l'attuale soglia comunitaria di € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00) - ed è pertanto possibile procedere alla acquisizione tramite procedura negoziata previa indagine di mercato;
14. in ragione dell'oggetto e del valore dell'affidamento, si ritiene opportuno individuare gli operatori economici da consultare ad esito di un avviso per manifestazione di interesse (di seguito, per brevità, "Avviso") rivolto ad operatori economici in possesso dei requisiti di ordine generale nonché dei requisiti di professionalità che la Società ha previsto nel Regolamento in ottemperanza alla Circolare n. 288 del 3 aprile 2015 - "Disposizioni di Vigilanza per gli Intermediari Finanziari";
15. inoltre, si ritiene di aggiudicare la Procedura secondo il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 del Codice dei Contratti Pubblici, essendo in presenza di un Servizio con caratteristiche standardizzate, essendo strettamente vincolato a precisi ed inderogabili standard tecnici imposti dalla normativa e dalle disposizioni di vigilanza vigenti e avente condizioni definite dal mercato;
16. per assicurare la massima pubblicità dell'Avviso, ai sensi della normativa applicabile, si ritiene di segnalarlo agli operatori economici presenti nell'elenco telematico della piattaforma telematica di e-procurement SINTEL gestita da ARIA S.p.A. (di seguito, per brevità,



“Piattaforma Sintel”), secondo il codice CPV relativo al settore di riferimento, nonché pubblicato sul sito della Società;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO DETERMINA**

1. di procedere all'acquisizione del Servizio tramite procedura negoziata, previa indagine di mercato, a seguito di pubblicazione di apposito Avviso da svolgersi mediante la Piattaforma Sintel;
2. di stabilire che l'Avviso venga pubblicato sul sito della Società e segnalato agli operatori economici già qualificati nell'elenco fornitori telematico della Piattaforma Sintel secondo il pertinente codice CPV;
3. di stabilire che l'importo complessivo massimo della Procedura sia pari a € 170.000,00 (centosettantamila/00), oltre IVA, da considerarsi quale importo contrattuale a plafond, ferme restando le basi d'asta per singola tipologia di attività (differenziate altresì in base del valore dell'immobile oggetto di valutazione) di cui al punto 10 delle premesse;
4. di stabilire in massimo 3 (tre) anni la durata del Servizio;
5. di stabilire che l'aggiudicazione della Procedura avvenga secondo il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 del Codice dei Contratti Pubblici, ricorrendo le caratteristiche di servizio standardizzato;
6. di prevedere l'esclusione della garanzia provvisoria per la partecipazione alla procedura in forza di quanto altresì stabilito dall'art. 1, comma 4 della L. n. 120/2020, il cui termine di efficacia è stato differito al 30 giugno 2023 dalla L. n. 108/2021;
7. che il presente atto sia pubblicato ai sensi dell'art. 29 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. a cura della Direzione Legale e Societario - Ufficio Gare e Contratti.

**Il Dirigente delegato**

Claudio Maviglia

*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.*

Publicato nella sezione “Società trasparente” del sito [www.finlombarda.it](http://www.finlombarda.it) in data 8 agosto 2022

CM/EdS/aa/ss Protocollo n° FL.2022.0003479 del 4 agosto 2022