

SCHEDA: FEC 88/2019 – Richiesta di preventivo per l'acquisizione di una perizia sui valori immobiliari nell'ambito dell'istruttoria tecnica finalizzata a valutare l'interesse regionale ad aderire all'accordo di programma promosso dal Comune di Berzo Demo con DGC n°33 del 19.07.2019 avente ad oggetto "Promozione Accordo di Programma regionale per la riconversione industriale dell'area ex Selca – sito di bonifica di rilevanza regionale in località Forno Allione

Tipologia di servizio	Redazione di una perizia sui valori immobiliari e secondo il quesito sotto riportato nell'ambito dell'istruttoria tecnica finalizzata a valutare l'interesse regionale ad aderire all'Accordo di programma promosso dal Comune di Berzo Demo con DGC
------------------------------	--

<p>Oggetto del servizio</p>	<p>Con DGC n°33 del 19.07.2019 il Comune di Berzo Demo ha richiesto a Regione Lombardia l'adesione all'Accordo di programma finalizzato alla riconversione industriale dell'area ex Selca – sito di bonifica di rilevanza regionale, in località Forno Allione. Al fine di valutare l'interesse regionale ad aderire a tale accordo ed in considerazione del fatto che il comune di Berzo Demo ha svolto una perizia, si chiede che venga predisposta apposita perizia immobiliare secondo il seguente quesito:</p> <p><i>Posta la descrizione dell'intervento da parte del Comune, ed in considerazione di tutti i contributi pubblici richiesti dal Comune alle varie Pubbliche Amministrazioni coinvolte, al fine di avere una valutazione economica a supporto delle decisioni da assumere da parte della Giunta Regionale su come e a che condizioni intervenire all'interno di tale progetto, si chiedono le seguenti perizie tecniche:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>valutazione economico/contabile dell'area allo stato attuale nonché valutazione dell'area a seguito dei lavori di bonifica nonché dei lavori relativi agli immobili destinati ed adibiti ad investimento produttivo; tale valutazione economico/contabile deve essere comparata rispetto alla valutazione economico/contabile degli impegni dell'operatore privato rispetto al canone da versare ed il prezzo di riscatto potenziale, debitamente attualizzati;</i> 2. <i>valutazione economico/finanziaria del complessivo intervento da parte del Comune al fine di comprendere se, poste le condizioni iniziali dell'area e dell'investimento, nonché astruendo dalle finalità pubbliche di esigenze socio-occupazionali e produttive di rivalutazione dell'area, il Comune, con i contributi propri e delle altre Pubbliche Amministrazioni, abbia agito rispetto all'area in proprietà oggetto dell'investimento in qualità di operatore in una economia di mercato, senza perciò distorcere la concorrenza né attribuire un vantaggio selettivo quantificabile. In caso contrario, si chiede di calcolare l'eventuale vantaggio economico al soggetto privato in caso di riscatto dell'area e in sua assenza.</i> <p><i>Si fa presente che ai fini della valutazione di cui al punto 2, ci si riferisce alla valutazione prevista al punto 4.2 della Comunicazione della Commissione UE sulla nozione di aiuto di Stato (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016XC0719(05)&from=IT) secondo cui "al fine di stabilire se l'investimento di un ente pubblico costituisca un aiuto di Stato, è necessario valutare se, in circostanze analoghe, un investitore privato di dimensioni paragonabili che opera alle normali condizioni di una economia di mercato avrebbe realizzato l'investimento in questione".</i></p> <p><i>I metodi di calcoli a cui gli esperti possono riferirsi per l'elaborazione di tali valutazioni sono esplicitati dal punto 74 e ss di tale comunicazione e possono essere richiamati a mero titolo esemplificativo, richiamando anche la giurisprudenza e la prassi richiamata dalla Commissione nelle note, come segue:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>criterio del creditore privato o criterio del venditore privato (punto 74 e ss),</i> • <i>metodo del pari passu nelle decisioni economiche strategiche dell'operatore pubblico e privato (punto 86 e ss)</i> • <i>comparazione rispetto a simili operazioni sulla base del benchmarking (punto 98 e ss) o altri metodi di valutazione (punto 101 e ss).</i>
------------------------------------	---

Sedi di esecuzione del servizio	La sede di esecuzione del servizio è presso gli uffici regionali, presso la sede del fornitore, se del caso mediante appositi sopralluoghi
Prodotti	Redazione della perizia secondo il quesito sopra riportato.
Team minimo di Lavoro	Un consulente Titolo di studio: laurea in scienze economiche/ingegneria/ingegneria gestionale ed equipollenti ed esperienza nel settore immobiliare con particolare riferimento alla redazione di perizie valutative.
Durata del contratto	2 mesi
Base d'asta indicando con quali criteri è stata calcolata	23.200 euro iva e oneri inclusi sulla base di benchmark per servizi analoghi
Modalità erogazione dei compensi	Unica soluzione alla consegna della perizia

Contenuti offerta tecnica	Curriculum vitae e compilazione in via di autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 della scheda allegata relativa agli incarichi di redazione di perizie sui valori immobiliari.
Pesi	<p>Verrà scelto il preventivo economicamente più vantaggioso sulla base dei seguenti criteri:</p> <p>Prezzo: max punti 30</p> <p>Parte tecnica: max punti 70</p>
Criteri di valutazione	<p>Prezzo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al prezzo più basso saranno attribuiti 30 punti. - i restanti punteggi saranno attribuiti applicando la formula seguente: $P = C_{\min} / C_{\text{off}} \times 30$ $C_{\min} = \text{prezzo più basso}$ $C_{\text{off}} = \text{prezzo in esame}$ <p>Parte tecnica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N. perizie in materia di valutazione immobiliare: max punti 20 - N. perizie in materia di valutazione immobiliare per pubbliche amministrazioni max punti 50