

**Oggetto: Indagine di mercato esplorativa con richiesta di preventivi per l'affidamento del “Servizio di gestione di immobili di proprietà di FINAOSTA S.p.A. (c.d. Building Manager) - sede di FINAOSTA e altri edifici”**

---

Con la presente, FINAOSTA S.p.A., (di seguito FINAOSTA), intende avviare un'indagine comparativa mediante la richiesta di preventivi di spesa, ai sensi dell'art. 1, comma 2 lett. a) del d.l. 16 luglio 2020 n. 76, convertito con modificazioni, in legge n. 120/2020, come modificato dall' art. 51 del D.L. n. 77/2021, per l'affidamento del servizio in oggetto, i cui termini e condizioni sono di seguito riportati.

**I. Ente Appaltante**

Finanziaria Regionale Valle d'Aosta - Società per Azioni siglabile FINAOSTA S.p.A., con sede in Aosta Via Festaz n. 22, tel. +390165269267, PEC gare.finaosta@legalmail.it.

**II. Premesse**

FINAOSTA rende noto che intende procedere alla predisposizione dell'affidamento ad un operatore economico del “Servizio di gestione di immobili di proprietà di FINAOSTA S.p.A. (c.d. Building Manager) - sede di FINAOSTA e altri edifici” (di seguito anche “Servizio”).

La presente richiesta, predisposta nel rispetto dei principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, non costituisce invito a partecipare a gara pubblica, né un'offerta al pubblico (art. 1336 del codice civile) o promessa al pubblico (art. 1989 del codice civile), ma ha lo scopo di esplorare le possibilità offerte dal mercato al fine di affidare direttamente il servizio.

Il presente avviso è da intendersi finalizzato esclusivamente alla ricezione di preventivi per procedere al confronto di preventivi di spesa secondo le best practise individuate dall'ANAC, senza alcun vincolo per la Stazione Appaltante e senza nascita di posizioni soggettive vincolanti.

La presente richiesta, pertanto, non vincola in alcun modo questa Stazione Appaltante che si riserva, comunque, di sospendere, modificare o annullare la ricerca e di non dar seguito al successivo procedimento di affidamento diretto, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa nonché di procedere all'affidamento del servizio anche in presenza di un unico preventivo.

**III. Oggetto dell'appalto**

Il “Building Manager” ha la responsabilità di promuovere, gestire, coordinare e sovrintendere tutte le attività connesse e necessarie a garantire la funzionalità, il rispetto normativo e il

mantenimento del valore dell'immobile destinato a sede legale e amministrativa di FINAOSTA e delle altre società o enti ospitati, nonché dell'arredamento e allestimento ivi presente.

In sintesi, le attività connesse e necessarie sono di seguito indicate (esse sono svolte mediante ditte esterne la cui individuazione è a carico di FINAOSTA):

- impianti tecnologici (elettrico e rete dati passiva, illuminazione ordinaria e di emergenza, gruppi di continuità, diffusione sonora di sicurezza, rilevazione fumi, antincendio, spegnimento automatico, antintrusione, televisivo a circuito chiuso, controllo accessi, ascensori, condizionamento e riscaldamento, impianto termico, impianto idrico-sanitario, etc.);
- sistema di supervisione degli impianti tecnologici;
- opere edili di mantenimento e riparazione;
- arredi e allestimenti interni;
- attività di pulizia;
- attività di vigilanza e videosorveglianza;
- attività di collaborazione con il RSPP di FINAOSTA per lo svolgimento delle attività connesse allo stabile aziendale ed inerenti la protezione, prevenzione e sicurezza dei lavoratori;
- dispositivi portatili antincendio;
- ulteriori attività, quali a titolo esemplificativo: gestione rifiuti, attività di manutenzione straordinaria, CPI, diagnosi energetica, etc.

Per gli altri immobili di proprietà aziendale, ossia il complesso industriale ex "Verrès S.p.A." di Verrès locato all'Istituto Poligrafico Zecca dello Stato, il complesso direzionale posto nel condominio "Carrefour" di Saint-Christophe locato alla Regione Autonoma Valle d'Aosta e sede dell'Assessorato Territorio e Ambiente, e le due autorimesse poste nel condominio "Couronne 2" in Aosta, le attività delegate al Building Manager sono quelle relative alla gestione delle problematiche tecniche generiche legate al loro funzionamento e mantenimento.

Il Building Manager inoltre:

- partecipa alle riunioni convocate dall'Amministratore per le proprietà site in condominio, con delega del Presidente e archivia la relativa documentazione;
- relaziona periodicamente sullo stato, sugli eventuali interventi eseguiti e sulle problematiche tecniche inerenti gli stabili e provvede a trasmettere tale elaborato alla Direzione Generale e all'Organismo di Vigilanza ai sensi della D.Lgs. 231/01.

Al fine di dare un supporto ai RUP e referenti interni, il Building Manager dovrà anche effettuare:

- in fase di progettazione dell'appalto, ai sensi dell'art. 31 D.Lgs. 50/2016 commi 9 e 11, la predisposizione dei capitolati tecnici di appalto per le attività manutentive presenti all'interno dell'edificio;

- in fase di esecuzione dell'appalto, l'incarico di "Direttore dell'esecuzione dei contratti" in aderenza alle prescrizioni dettate dal codice dei contratti pubblici adottato con D.Lgs. 50/2016.

Il Building Manager dovrà essere in grado di ricevere le segnalazioni telefonicamente su mobile e in apposita casella di posta elettronica, dandone riscontro di ricezione ed attivare gli interventi di riparazione entro il giorno successivo. Qualora si tratti di operazioni necessarie per la sicurezza e incolumità delle persone, il mantenimento dell'integrità funzionale dell'edificio, od il comfort ambientale dei luoghi di lavoro, l'attivazione dovrà essere immediata.

La reperibilità telefonica del Building Manager deve essere garantita durante tutta la settimana lavorativa, dalle ore 8:00 alle 18:00.

Tutte le attività oggetto dell'affidamento sono puntualmente descritte nel documento denominato "Capitolato prestazionale" che costituirà parte integrante del contratto per il Servizio.

I soggetti interessati a presentare l'istanza di partecipazione potranno richiedere tale **documento esclusivamente attraverso il Sistema Telematico PlaCe-VdA.**

E' inoltre possibile richiedere, con le medesime modalità, gli estratti dei contratti con i fornitori per conoscere nel dettaglio le attività previste nei capitolati descrittivi, ove presenti.

#### **IV. Modalità di identificazione su sistema telematico PlaCe-VdA**

Ai fini della partecipazione alla presente procedura è indispensabile essere registrati a PlaCe-VdA, secondo le modalità esplicitate nei manuali per l'utilizzo della piattaforma accessibili dal sito <https://cuc.invallee.it>

La registrazione a PlaCe-VdA deve essere richiesta unicamente dal legale rappresentante e/o dal procuratore generale o speciale e/o dal soggetto dotato dei necessari poteri per richiedere la registrazione e impegnare l'operatore economico medesimo.

#### **V. Valore stimato del Servizio**

Il valore del Servizio, stimato ai sensi dell'art. 35, comma 4, d.lgs. n. 50/2016 è di seguito indicato.

<b>Sede FINAOSTA</b>	<b>Luogo</b>
Complesso direzionale sede Finaosta, Aosta Factor, e altri	Aosta

- a) L'importo per l'esecuzione delle attività ordinarie previste nel "Capitolato prestazionale" e nei contratti di manutenzione è stabilito **in via forfettaria nella misura massima di euro 15.000,00 annui.**
- b) E' inoltre previsto che per prestazioni legate a interventi straordinari e non indicati nel

“Capitolato prestazionale”, di importo superiore a euro 1.000,00, escluse le mere forniture di materiale e apparecchiature e la relativa posa in opera (ad.es. sostituzione di apparecchiature e/o parti di impianti obsoleti), sia da considerare **un massimo di euro 30.000,00 per tutta la durata del contratto**, da liquidare a consuntivo.

Resta inteso che :

- le attività indicate al punto 19 (Attività in corso e programmate) del “Capitolato prestazionale”, qualora realizzate, rientreranno tra le attività di cui al punto b);
- nel caso in cui l'attività di progettazione e/o direzione dell'esecuzione fosse affidata ad un professionista esterno non sarà riconosciuto il compenso di cui al punto b).

Altri edifici	Luogo
Uffici con autorimessa e magazzini nel condominio Carrefour	Saint Christophe
N. 2 box auto condominio "Couronne"	Aosta
Complesso industriale Verres S.p.a. * * <i>proprietà limitata al terreno ed ai fabbricati esclusi impianti e attrezzature</i>	Verres

- c) L'importo per l'esecuzione delle attività ordinarie è stabilito in via **forfettaria nella misura massima di euro 2.500,00** annui.
- d) E' inoltre previsto che per prestazioni legate ad interventi straordinari, non previste nel “Capitolato prestazionale”, **sia da considerare un massimo di euro 2.000,00** per tutta la durata del contratto, da liquidare a consuntivo. Resta inteso che qualora l'attività di progettazione e/o direzione dell'esecuzione fosse affidata ad un professionista esterno non sarà riconosciuto alcun compenso per le prestazioni straordinarie.

Gli importi indicati ai punti a ) b) c) e d) **comprendono tutti gli oneri necessari per l'esatto adempimento contrattuale**, incluse le spese di trasferta e delle attività propedeutiche all'erogazione del servizio e gli oneri previdenziali.

Il compenso per lo svolgimento delle attività sarà corrisposto con periodicità trimestrale posticipata.

#### **VI. Durata del servizio**

Il Servizio avrà durata triennale dalla data di conferimento dell'incarico, stimata a far data dal **me**se di aprile 2023.

## **VII. Requisiti di partecipazione**

Possono presentare offerta i soggetti indicati all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016 per i quali, al momento della presentazione dell'istanza:

- a) non sussistano delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, o di situazioni equivalenti in base alla normativa statale, comunitaria od internazionale applicabile;
- b) non versino nella situazione di divieto di contrattare con le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165;
- c) siano in possesso di laurea o diploma attinenti alla tipologia dei servizi da prestare, nel rispetto dei relativi ordinamenti professionali, e idonei allo svolgimento dei servizi oggetto di appalto;
- d) siano abilitati all'esercizio della professione nonché iscritti al momento della partecipazione alla gara, al relativo albo professionale previsto dai vigenti ordinamenti;
- e) siano in possesso di copertura assicurativa RC professionale (o l'impegno a possederla entro la data di aggiudicazione del Servizio);
- f) abbiano maturato pregressa esperienza nel campo degli impianti tecnologici per edifici civili o ad uso terziario, avendo svolto almeno incarichi di progettazione/direzione lavori/direzione dell'esecuzione e/o servizi di gestione, negli ultimi 5 anni (dal 2018 al 2022) per un importo complessivo minimo di euro 35.000,00.

E' inoltre richiesto:

- **l'impegno a garantire, nei giorni feriali, la presenza in FINAOSTA entro 2 ore dalla chiamata** in caso di necessità straordinarie (salvo concordati periodi di assenza nei quali dovrà essere garantito un presidio sostitutivo);
- **l'esecuzione, con cadenza almeno settimanale**, di un sopralluogo presso lo stabile oggetto del presente contratto per controllare tutti i servizi attivi come ad esempio (servizi di pulizia, manutenzione impianti ecc. di seguito indicati), e di essere presente all'inizio e al termine delle attività di manutenzione eseguite dalle ditte esterne, in contraddittorio con il fornitore;
- **di effettuare un collegamento giornaliero ai sistemi di supervisione e gestione impiantistica al fine di verificare il confort interno degli uffici**, il regolare funzionamento degli impianti e le comunicazioni *e-mail* pervenute dai referenti interni di FINAOSTA per i vari ambiti.

## **VIII. Modalità e tempi per la presentazione della documentazione richiesta e del preventivo**

L'intera procedura è gestita mediante il Sistema Telematico PlaCe-VdA accessibile all'indirizzo <https://place-vda.aflink.it>.

Occorrerà inserire sul Sistema Telematico la seguente documentazione:

1. **una breve relazione** che illustri:
  - **il sistema organizzativo proposto** per lo svolgimento del servizio, evidenziando le metodologie che si intendono adottare per l'esecuzione delle attività in oggetto e per garantire la continuità operativa;
  - **le modalità di rendicontazione a FINAOSTA**, finalizzate ad effettuare un controllo costante e puntuale dell'esecuzione del servizio;
  - **la descrizione degli strumenti software utilizzati**, database normativi, database per la conservazione dei documenti;
2. **un curriculum vitae** riportante la formazione ed esperienza maturata in coerenza con le prestazioni richieste (numero incarichi, complessità, attinenza e tipologia dell'incarico);
3. **il compenso per i servizi di manutenzione ordinaria** (omnicomprensivo di rimborsi o spese, compresi gli oneri previdenziali);
4. **il compenso forfettario** (che non potrà essere superiore al 7%) calcolato sul costo finale (a consuntivo) **degli interventi di manutenzione straordinaria**;
5. **una dichiarazione di partecipazione**, redatta su carta semplice secondo lo schema allegato, corredata di documento di identità in corso di validità del dichiarante o firmata digitalmente.

Il termine di scadenza per la presentazione dei preventivi è fissato per **il 24 febbraio p.v. alle ore 10:00.**

I modelli messi a disposizione sul sistema devono essere scaricati e compilati.

I documenti compilati devono essere inseriti in formato PDF negli appositi campi.

FINAOSTA si riserva la facoltà di chiedere ulteriori chiarimenti sulla documentazione presentata.

È onere del partecipante verificare la presenza di eventuali comunicazioni presenti sul Portale.

Per le date e gli orari previsti dalle scadenze indicate dal presente documento fanno fede la data e l'orologio della piattaforma.

Gli eventuali chiarimenti, tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni relativi alla presente procedura devono essere effettuati esclusivamente attraverso il Sistema Telematico PlaCe-VdA.

#### **IX. Criterio di selezione e di aggiudicazione**

Trattandosi di affidamento diretto previa richiesta di preventivi, sarà effettuata una valutazione comparativa degli stessi sulla base degli elementi qualitativi ed economici sopra descritti.

Il giudizio terrà **conto nel seguente ordine decrescente di importanza**:

1. **del sistema organizzativo** proposto e degli strumenti software utilizzati;
2. **del curriculum vitae**;

3. **dell'entità del compenso** richiesto per la prestazione in oggetto.

**X. Controlli, cause di esclusione e decadenza**

FINAOSTA potrà effettuare controlli finalizzati a verificare l'effettiva veridicità di quanto dichiarato dai soggetti in sede di partecipazione.

**XI. Ulteriori informazioni**

Il preventivo rappresenta per FINAOSTA un'indicazione di mercato, senza effetti o vincoli giuridici. La sua presentazione non equivale ad una proposta ex articolo 1326 del codice civile né comporta l'applicazione degli articoli 1337 e 1338 del codice civile. FINAOSTA S.p.A. si riserva:

- di non affidare il servizio;
- di procedere all'affidamento anche in presenza di un unico preventivo purché ritenuto valido e congruo;
- di affidare il servizio, nel rispetto della normativa vigente, attraverso procedure alternative rispetto a quanto indicato;
- di estendere l'invito a presentare preventivo anche ad operatori economici che non abbiano presentato l'istanza.

FINAOSTA si riserva di richiedere una garanzia definitiva ai sensi dell'art. 103 del D.lgs n.50/2013.

**XII. Trattamento dei dati personali**

FINAOSTA garantisce il rispetto delle norme di legge applicabili al trattamento dei dati personali contenute nel Regolamento UE n. 679 del 2016 in materia di protezione dei dati personali.

L'informativa ai sensi degli articoli 13 e 14 del regolamento citato è reperibile al seguente link:

[http://www.finaosta.com/finaosta/finaosta/privacy/20200709\\_Fornitori.pdf](http://www.finaosta.com/finaosta/finaosta/privacy/20200709_Fornitori.pdf)