

Avviso di indagine di mercato per l'affidamento di **“servizi immobiliari”**

1. Oggetto del servizio

L'attività oggetto dell'affidamento è finalizzata ad addivenire alla vendita di due unità direzionali, non ammobiliate, con annessi cantina , 16 posti auto in autorimessa collettiva e spazi comuni, di proprietà di Unioncamere Emilia-Romagna Servizi Srl in liquidazione con destinazione d'uso commerciale, con i relativi diritti su enti e parti comuni, facente parte di un fabbricato civile sito in Bologna – Viale Aldo Moro 62 al miglior valore di mercato nel rispetto dei principi di trasparenza, la parità di trattamento e la concorrenza.

Il prezzo di riferimento è fissato in e 3.035.400,00 . L'importo è stato così determinato:

- Relazione di stima prot. 15/202 redatta da RE Valuta SPA e giurata come da verbale di asseverazione presso il Tribunale di Ferrara, cronologico 180/2023 (prot. 43/2023) il cui valore, aggiornato da parere di congruità ammonta ad € 3.020,000;
- Perizia redatta dal Dott. Lorenzo Livi Bacci avente per oggetto, ai fini della vendita, la valutazione delle opere del Maestro Bruno Pinto poste nella sede di Bologna, Via Aldo Moro 62 per il valore di e 15.400,00 per i beni indicati ai numeri : 7,14,16 e 19.

Nello specifico, per svolgere in modo soddisfacente quanto sopra indicato, ai partecipanti alla presente procedura sarà richiesto di proporre e successivamente impostare e gestire, in collaborazione con Unioncamere Servizi s.r.l. in liquidazione (di seguito “la Committente”), una procedura negoziata di carattere competitivo finalizzata al supporto alla vendita dell'Immobile che, alla luce delle esperienze pregresse del fornitore, possa raggiungere l'obbiettivo di vendita dell'immobile alle migliori condizioni economiche complessive.

Si intendono ricomprese nelle attività di intermediazione immobiliare (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- le attività di marketing e comunicazione comprensive della predisposizione del materiale illustrativo informativo (teaser, info memo etc.), attività di contatto e comunicazione con i potenziali clienti;

- eventuali attività di scouting preliminari;
- la gestione delle visite dell'immobile;
- l'attività di reportistica periodica alla Committente e trasmissione tempestiva delle proposte di acquisto efficaci e conformi alle esigenze.

Si precisa che:

- l'immobile è attualmente in parte utilizzato direttamente dalla Committente, in parte occupato con contratti che consentono di vendere l'immobile completamente libero;
- l'immobile posto in vendita è stato oggetto di perizia di stima (**vedi Estratto allegato 1**);
- Unioncamere Servizi s.r.l. in liquidazione ha esperito due tentativi di asta pubblica per la vendita dell'immobile in oggetto al valore al momento autorizzato dai soci e che, in tutti e due i casi, l'asta è andata deserta;
- in esito alla procedura di cui all'art. 7 l'operatore economico risultato aggiudicatario riceverà l'affidamento da parte della Committente sul portale telematico MePA al quale, dunque, occorre essere iscritti al fine del perfezionamento dell'affidamento.
- L'esito della procedura di individuazione dell'acquirente dell'immobile in oggetto sarà oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale di Unioncamere.

2. Condizioni di vendita

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come fino ad oggi goduto e posseduto, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle leggi vigenti.

Saranno considerate unicamente offerte di valore compatibile con quello indicato nella perizia.

La Committente si riserva in ogni caso di meglio delineare le proprie esigenze nella successiva documentazione di gara e contrattuale ad esito della presente fase di consultazione del mercato, fermo restando che, salvo diverso accordo, la vendita dovrà avvenire entro e non oltre il 30 giugno 2025.

3. Requisiti minimi richiesti agli operatori che parteciperanno alla procedura negoziata

Tutti gli operatori che parteciperanno alla procedura negoziata dovranno essere in possesso, singolarmente o in forma associata o consorziata, i seguenti requisiti:

3.1. Requisiti morali e di ordine generale

- regolare iscrizione al Registro delle Imprese della competente Camera di Commercio, nella Sezione Agenti Affari in mediazione immobiliare;
- assenza di tutti i motivi di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del d.lgs. n. 36/2023.

3.2. Requisiti di idoneità professionale

- polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti che nello specifico consiste in una polizza di assicurazione della responsabilità civile per negligenze od errori professionali, comprensiva delle garanzie per infedeltà dei dipendenti.

3.3. Requisiti di capacità tecnica e professionale

- esperienze pregresse idonee: l'operatore deve aver eseguito **negli ultimi dieci anni** almeno due contratti per servizi analoghi di mediazione immobiliare per il supporto alla vendita di immobili simili, preferibilmente di proprietà di Enti pubblici e/o società ed organismi operanti in ambito pubblico-istituzionale che debbano rispettare i principi pubblicistici, indicando gli importi, le date, i committenti. L'importo complessivo minimo dei due contratti richiesti è pari a **€ 2.000.000,00** Iva esclusa. La Committente si riserva la facoltà di verificare preliminarmente la veridicità di quanto dichiarato in merito al possesso dei requisiti tecnico professionali.

Ai concorrenti dell'eventuale successiva procedura negoziata verrà richiesto di dichiarare il possesso di tali requisiti mediante la compilazione del modello "DGUE"- Documento di Gara Unico Europeo.

4. Remunerazione del servizio

Si precisa che, nella successiva ed eventuale fase di cui al punto 7 del presente Avviso:

- per lo svolgimento dei servizi di cui al punto 1, sarà richiesto ai partecipanti di formulare un'offerta al ribasso su un prezzo a base d'asta di Eur. 5.000,00 che resterà interamente a carico di Unioncamere Servizi s.r.l. in liquidazione e sarà corrisposto subordinatamente alla presentazione della reportistica di cui al punto 1;
- per tutte le attività di supporto alla vendita gli oneri saranno posti dall'Operatore affidatario esclusivamente in carico all'acquirente, restando esclusa ogni debenza in capo ad Unioncamere Servizi s.r.l. in liquidazione.

5. Durata del servizio

Le prestazioni di intermediazione immobiliare oggetto del presente avviso dovranno essere fornite entro 3 mesi decorrenti dalla data di affidamento dell'incarico.

La durata effettiva del contratto sarà pari al tempo, se inferiore a quello massimo sopra indicato, necessario per addivenire alla compravendita.

La Committente si riserva, inoltre, la facoltà di rinnovare il contratto per ulteriori 3 mesi, senza compenso e alle stesse condizioni del contratto iniziale, fermo restando che eventuali patti d'esclusiva sottoscritti per i primi tre mesi non si estenderanno all'eventuale rinnovo.

6. Modalità di partecipazione

Gli Operatori economici in possesso dei requisiti sopra specificati che intendono partecipare alla procedura di affidamento dovranno far pervenire la propria candidatura, inviando la manifestazione di interesse utilizzando il modulo allegato al presente Avviso, **debitamente compilata** e **firmata digitalmente** entro le **ore 12 del 28 Febbraio 2025**.

Le candidature potranno essere inviate, **esclusivamente via PEC** all'indirizzo:

unioncameremiliaromagnaservizi@legalmail.it

Eventuali richieste di chiarimenti sul presente avviso dovranno pervenire all'indirizzo mail:

amministrazione@rer.camcom.it

Non verranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute dopo la scadenza sopra indicata e con modalità diverse da quelle di seguito indicate.

7. Esito della procedura

Alla scadenza del termine di presentazione delle istanze di manifestazioni d'interesse, il RUP, in seduta riservata, verificherà il possesso dei requisiti richiesti e l'idoneità rispetto a quanto prescritto al punto 3 del presente avviso degli Operatori economici che hanno presentato l'istanza nei termini prescritti.

Non sono previste attribuzioni di punteggi, graduatorie o altre classificazioni di merito: **tutti gli operatori in possesso dei richiesti che abbiano manifestato l'interesse a partecipare alla procedura saranno invitati** a presentare offerta tramite apposita Lettera di richiesta preventivo inviata alla PEC indicata dall'operatore in sede di manifestazione d'interesse.

L'eventuale incarico di intermediazione immobiliare sarà assegnato e formalizzato tramite piattaforma MePA all'operatore, in possesso dei richiesti requisiti, che avrà presentato la miglior offerta complessiva in termini di prestazioni offerte e minor prezzo per lo svolgimento del servizio.

8. Riserva

Il presente avviso è finalizzato ad una consultazione del mercato e non costituisce proposta contrattuale né vincola in alcun modo la Committente ad alcun affidamento e/o procedura successiva.

La Committente si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che gli istanti/partecipanti possano vantare alcuna pretesa.

9. Responsabile Unico del Procedimento

Il Responsabile Unico del Procedimento, è il liquidatore dott. Luciano Salsi.

10. Allegati

1. Estratto Perizia
2. Modello di manifestazione d'interesse

