



## **AZIENDA PER IL DIRITTO AGLI STUDI UNIVERSITARI**



Via XX Settembre nn. 46/52 - 67100 L'Aquila  
C.F.: 80004530665 – P.I.: 01024330662

[www.adsuaq.org](http://www.adsuaq.org) e-mail: [info@adsuaq.org](mailto:info@adsuaq.org)

Sede Operativa: Ex Caserma Campomizzi Palazzina "D"

Località Casermette  
67100 L'AQUILA

Tel. 0862-32701 Fax 0862-312163

AREA TECNICA ED INFORMATICA

### **BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA**

*art. 60, comma 1, decreto legislativo n. 50 del 2016 criterio: offerta economicamente più  
vantaggiosa art. 95, comma 2, del decreto legislativo n. 50 del 2016*

#### **RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A RESIDENZA STUDENTESCA COMPRESIVA DI ARREDI**

**in esecuzione della Deliberazione di CDA n. 57 del 28.12.2021**

**CIG: ZD435AF9D8**

#### **1. SEZIONE : AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

##### **1.1. Denominazione, indirizzi e punti di contatto**

Denominazione ufficiale: AZIENDA PER IL DIRITTO AGLI STUDI UNIVERSITARI DI  
L'AQUILA

Punto di contatto: AREA TECNICA ED INFORMATICA

Indirizzo postale: Ex Caserma Campomizzi Palazzina "D" Località Casermette Tel. 0862-32701 Fax  
0862-312163

URL amministrazione aggiudicatrice: [www.adsuaq.org](http://www.adsuaq.org) e-mail: [info@adsuaq.org](mailto:info@adsuaq.org)

URL accesso elettronico alle informazioni: <http://trasparenza.adsuaq.org/>

Ulteriori informazioni: l'appalto di cui in oggetto si svolgerà esclusivamente con modalità telematica  
mediante l'utilizzo della piattaforma "Piattaforma di Gestione Albo fornitori e Gare telematiche".

Per l'espletamento della presente procedura e della successiva fase di ribasso, la Stazione Appaltante  
si avvale del Sistema Informatico, accessibile dal seguente link: <https://adsuaq.acquistitelematici.it/>,  
dove sono specificate le modalità di registrazione degli operatori economici al sistema.

La Stazione Appaltante utilizza il Sistema di intermediazione telematica denominato "Piattaforma di  
Gestione Albo fornitori e Gare telematiche", al quale è possibile accedere attraverso il punto di  
presenza sulle reti telematiche all'indirizzo internet corrispondente all'URL  
<https://adsuaq.acquistitelematici.it/>.

Indirizzi e punti di contatto dai quali è possibile ottenere ulteriori informazioni:

Direttore dell'ADSU: Dott. Luca Valente

Responsabile Area Tecnica ed Informatica: Ing. Luigi Aratari

Responsabile Unico del Procedimento : Ing. Luigi Aratari

Tel.: +39 0862327033 / 233

Posta elettronica: [luigi.aratari@adsuaq.org](mailto:luigi.aratari@adsuaq.org) [luca.valente@adsuaq.org](mailto:luca.valente@adsuaq.org)

**1.2. Tipo di amministrazione aggiudicatrice:** Ente Strumentale della Regione Abruzzo

**1.3. Principali settori di attività:** Servizi generali delle amministrazioni pubbliche

**1.4. Concessione di un appalto a nome di altre amministrazione aggiudicatrici:** NO

## **2. SEZIONE: OGGETTO DELL'APPALTO**

### **2.1. Descrizione**

La presente procedura ha ad oggetto l'aggiudicazione di un contratto di locazione passiva di un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire a residenze per studenti universitari e/o iscritti agli Enti del sistema AFAM, nel rispetto degli *standard* minimi dimensionali e qualitativi relativi alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari secondo quanto indicato dalla legge n. 338/2000 e successive modificazioni.

Gli alloggi e le residenze universitarie devono garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza nella città sede di università, tali da agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio, sia per quanto attiene alle funzioni residenziali e alle funzioni di supporto correlate sia per quanto attiene alle funzioni di supporto alla didattica e alla ricerca e alle attività culturali e ricreative.

Il servizio abitativo deve favorire, inoltre, l'integrazione sociale e culturale degli studenti nella vita cittadina.

Con deliberazione del CDA n. 57 del 28.12.2021 sono state approvate le Linee Guida per la predisposizione di una indagine di mercato finalizzata alla ricerca di un immobile nel comune di L'Aquila da condurre in locazione passiva e da destinare a residenza studentesca da far gestire all'Azienda per il Diritto agli Studi Universitari di L'Aquila.

#### **1.1.1 Denominazione conferita all'appalto dall'amministrazione aggiudicatrice:**

L'oggetto della procedura riguarda un contratto escluso dall'applicazione del codice dei contratti pubblici ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 1, lett a) del D.Lgs. n. 50/2016.

La procedura si svolge mediante esperimento di una gara disciplinata esclusivamente dalle disposizioni contenute nel presente bando e dalle norme del codice dei contratti pubblici (D.Lgs n. 50/2016) solo se in questa sede espressamente richiamate.

#### **2.1.2 Tipo di appalto e luogo di esecuzione:**

Tipo di appalto: Contratto escluso dall'applicazione del codice dei contratti pubblici ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 1, lett a) del D.Lgs. n. 50/2016

Luogo principale del contratto: Comune di L'Aquila

#### **2.1.3 Informazioni sugli appalti pubblici, l'accordo quadro o il sistema dinamico di acquisizione:**

L'avviso riguarda l'aggiudicazione di un contratto di locazione passiva di un immobile da condurre in locazione passiva da adibire residenza studentesca dell'ADSU-AQ.

Per l'espletamento della presente procedura e della successiva fase di ribasso, la Stazione Appaltante si avvale del su indicato Sistema Informatico, accessibile dal seguente link:

<https://adsuaq.acquistitelematici.it/>, dove sono specificate le modalità di registrazione degli operatori economici al sistema.

La Stazione Appaltante utilizza il Sistema di intermediazione telematica denominato "Piattaforma di Gestione Albo fornitori e Gare telematiche", al quale è possibile accedere attraverso il punto di presenza sulle reti telematiche all'indirizzo internet corrispondente all'URL <https://adsuaq.acquistitelematici.it/>

#### **2.1.4 L'avviso riguarda un accordo quadro: NO**

#### **2.1.5 Breve descrizione dell'appalto:**

La superficie totale lorda dell'immobile per il quale si attiva la presente ricerca di mercato dovrà essere di circa mq. 1800, comprensivi di Funzioni Residenziali, Servizi culturali e didattici (AF2), Servizi ricreativi (AF3) e Servizi di supporto (AF4) oltre eventuali locali da adibire a mensa per circa 700 mq e garage e posti auto coperti per almeno 10 posti o garage e posti auto scoperti per almeno 10 posti.

L'immobile richiesto deve essere stato già costruito alla data di scadenza del presente avviso e pienamente funzionale alla data di consegna.

#### **Requisiti dell'immobile**

Con riferimento alle indicazioni di cui DECRETO Ministero dell'università e della ricerca 30 novembre 2021. PUBBLICATO sulla Gazzetta Ufficiale Serie 39 del 16.02.2022 l'immobile dovrà garantire i seguenti requisiti e servizi:

- AF1, residenza, comprende le funzioni residenziali per gli studenti;
- AF2, servizi culturali e didattici, comprende le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo anche al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;
- AF3, servizi ricreativi, comprende le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale non istituzionale, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale e socializzazione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;
- AF4, servizi di supporto, gestionali e amministrativi, comprende le funzioni che supportano la funzione residenziale dello studente e le funzioni esercitate dal personale di gestione in ordine al corretto funzionamento della struttura residenziale;
- accesso e distribuzione, comprende le funzioni di accesso, di accoglienza, di incontro e di scambio tra gli studenti e le funzioni di collegamento spaziale tra aree funzionali e all'interno di queste; parcheggio integrato dei mezzi in uso agli utenti e servizi tecnologici, comprende

spazi di parcheggio auto/moto/biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisiche o sensoriali e la dotazione di vani tecnici e servizi tecnologici in genere, tra i quali punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica.

- Nelle residenze per studenti può essere prevista la funzione residenziale per il dirigente del servizio abitativo studentesco (alloggio per il direttore) e/o per il custode della struttura (alloggio per il custode) (AF4).

#### Funzioni residenziali (AF1)

La superficie netta da adibire alle funzioni residenziali deve essere uguale o superiore a 12,5 m<sup>2</sup>/p.a. (posto alloggio) per la camera singola (incluso il servizio igienico) o 9,5 m<sup>2</sup>/p.a. per la camera doppia (incluso il servizio igienico).

Per gli utenti con disabilità fisiche o sensoriali deve essere riservato un numero di posti alloggio  $\geq 5\%$  del numero di posti alloggio totali. In tal caso la superficie a posto alloggio deve essere incrementata almeno del 10%.

#### Funzioni di servizio (AF2+AF3+AF4)

La superficie netta da adibire alle funzioni di servizio a posto alloggio deve essere  $\geq 5,0$  m<sup>2</sup>/p.a. per tutte le tipologie, ridotto  $\geq 3,0$  m<sup>2</sup>/p.a. solo nel caso di tipologia a nuclei integrati, e dovrà comprendere i Servizi culturali e didattici (AF2), i Servizi ricreativi (AF3) ed i Servizi di supporto (AF4).

Nell'ambito dello standard di superficie destinato alle funzioni di servizio, deve essere garantita una superficie minima di 2,0 m<sup>2</sup>/p.a. per i Servizi culturali e didattici (AF2) e per i Servizi ricreativi (AF3). La restante quota di superficie destinata ai servizi può essere utilizzata in funzione delle esigenze e priorità definite da ciascun programma d'intervento.

Nell'ambito delle funzioni di servizio le unità ambientali sala/e studio e aula/e riunioni, dotate di Wi-Fi, devono essere sempre presenti.

#### Requisiti delle unità ambientali

##### *Area Funzionale Residenza (AF1)*

I requisiti dimensionali minimi di superficie netta sono i seguenti:

- camera singola (posto letto, posto studio)  $\geq 11,0$  m<sup>2</sup>;
- camera doppia (due posti letto, posto studio)  $\geq 16,0$  m<sup>2</sup>. Non sono ammesse camere con più di due posti alloggio;
- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino ad un massimo di tre posti alloggio,  $\geq 3,0$  m<sup>2</sup>;

##### *Area funzionale servizi culturali e didattici (AF2)*

L'AF2 si articola nelle seguenti unità ambientali:

- sala/e studio;

La sala studio deve consentire lo svolgimento dell'attività secondo le modalità previste dalla tipologia di studi e con l'attrezzatura adeguata.

L'AF2 può, inoltre, comprendere anche una o più delle seguenti unità ambientali:

- biblioteca (deposito e consultazione), inclusi i vani di servizio connessi;
- sala conferenze, inclusi i vani di servizio connessi;
- auditorium, inclusi i vani di servizio connessi.

*Area funzionale servizi ricreativi (AF3)*

L'AF3 può essere articolata nelle seguenti unità ambientali:

- emeroteca;
- sala/e video e musica;
- sala/e giochi;
- palestra-fitness, impianto sportivo o piscine coperti, inclusi eventuali locali accessori (spogliatoi, depositi, servizi igienici, ecc.).

L'emeroteca è un locale o uno spazio dedicato, adeguatamente attrezzato, nel quale è possibile consultare quotidiani, settimanali e riviste italiane e/o straniere.

La sala video e musica deve consentire di assistere a eventi in forma collettiva anche mediante sistemi che consentano la connessione da remoto garantendo una buona resa video e audio.

La sala giochi deve consentire lo svolgimento di attività ludiche secondo le varie tipologie di gioco previste e con l'attrezzatura adeguata.

Nella sala giochi si deve prevedere anche la possibilità di effettuare feste tra gli studenti.

La palestra-fitness, compresi eventuali locali accessori connessi alla sua funzionalità (depositi, spogliatoi, servizi igienici, etc.), deve consentire lo svolgimento di attività per l'esercizio fisico con attrezzi e senza di tipo individuale o collettivo e deve essere attrezzata in funzione del tipo di attività fisica prevista, garantendo una fruibilità degli spazi e attrezzature adeguate anche alle persone con disabilità fisiche o sensoriali. Possono essere previsti spogliatoi e servizi igienici in numero commisurato all'utenza esterna prevista a discrezione dell'operatore e in accordo con le norme sanitarie locali.

*Area funzionale servizi di supporto, gestionali e amministrativi (AF4)*

L'AF4 si articola nella seguente unità ambientale **obbligatorie** nel layout funzionale della struttura proposta:

- lavanderia/stireria. La lavanderia-stireria deve consentire il lavaggio degli indumenti personali degli studenti residenti con macchine lavatrici, in numero proporzionato al numero di ospiti, e la successiva asciugatura e stiratura.
- parcheggio coperto e/o chiuso per biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisica o sensoriale ove non garantito dai criteri premianti;
- guardaroba;
- magazzini;
- depositi per biancheria e prodotti di pulizia;
- spazi funzionali all'organizzazione della raccolta differenziata dei rifiuti: per la dislocazione,

la raccolta e lo smistamento dei contenitori materiali da avviare al riciclo; per la predisposizione di attività di recupero e riuso (libri, attrezzature, oggettistica e altro);

- ufficio e spazi analoghi destinati alla conduzione gestionale;
- spogliatoi per il personale;
- vani tecnici e servizi tecnologici in funzione di complessità e tipologia degli impianti.

Il parcheggio biciclette chiuso e/o coperto deve consentire il ricovero delle biciclette degli studenti residenti.

Il guardaroba deve consentire il deposito di bagagli o effetti personali degli studenti durante i prolungati periodi di assenza.

I depositi per biancheria e prodotti di pulizia devono consentire la custodia e il ricambio della biancheria per il numero dei posti alloggio previsti.

I magazzini devono consentire il deposito di materiale e attrezzatura per la manutenzione della residenza e dei servizi e l'effettuazione di piccole operazioni di manutenzione sulle attrezzature della struttura.

#### Funzioni di accesso e distribuzione

La superficie da attribuire agli spazi di accesso e distribuzione deve essere  $\leq 35\%$  del totale della superficie netta degli spazi per la residenza e per i servizi, ad eccezione che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'insieme delle funzioni di accesso e distribuzione si articola nei seguenti spazi:

- ingresso;
- percorsi;
- servizi igienici generali.

L'ingresso deve consentire non solo l'accesso alla struttura, ma anche lo svolgimento di attività di incontro, scambio e socializzazione tra gli studenti. Nella zona ingresso può essere collocata la zona di ricevimento presidiata dal portiere e può essere allocato lo spazio per la lettura dei quotidiani (emeroteca). Lo spazio di ingresso deve, inoltre, prevedere zone per l'affissione di informazioni per e dagli studenti. Ove l'ingresso assuma caratteristica di spazio di relazione la relativa superficie può considerarsi parte dell'area AF3.

I percorsi consentono la funzione di collegamento tra unità ambientali e possono consentire anche lo svolgimento di attività accessorie o complementari alle funzioni residenziali e di servizio, come spazi per l'attesa e la sosta, per il relax e per lo scambio e la socializzazione degli studenti residenti e non, e come tali devono garantire adeguate condizioni di illuminazione e aerazione preferibilmente naturali. Ove i percorsi presentino allargamenti o aree riservate per le suddette funzioni di scambio, le relative superfici possono eventualmente considerarsi accessorie alle aree funzionali entro le quali sono collocate.

In prossimità degli spazi a carattere collettivo (AF2, AF3 e AF4) devono essere previsti servizi igienici generali fruibili sia dagli ospiti interni sia da quelli esterni. In ogni piano interessato da spazi

a carattere collettivo un servizio igienico deve essere accessibile alle persone con disabilità fisica e/o sensoriale.

### Funzioni di parcheggio auto e servizi tecnologici

L'insieme delle funzioni di parcheggio integrato e servizi tecnologici si articola nei seguenti spazi: spazi di parcheggio auto/moto/biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisiche o sensoriali;

Può, inoltre, prevedersi un'adeguata dotazione di punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica con sistemi di imputazione dei costi.

### **Caratteristiche dell'immobile**

- indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- ubicazione nelle seguenti zone individuate dall'Agenzia delle Entrate:
  - B1/Centrale/ - Piazza Duomo e Corso
  - B2/Centrale/ - interno mura urbane
  - C1/Semicentrale/- Riviera, Stazione, Viale Croce Rossa, Strinella, Collemaggio, Pile, Santa Barbara, Torrione, Santanza, San Sisto.
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- agevole fruibilità di aree parcheggio per l'utenza; costituisce elemento premiante la presenza di parcheggio auto/ garage e/o spazio esterno a totale disponibilità dell'immobile, per almeno n° 10 posti auto.
- efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C);
- efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conformi, prima della consegna dell'immobile, gli impianti alla normativa vigente con obbligo di presentare tutte le relative certificazioni);
- conformità alla normativa vigente (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conformi, prima della consegna dell'immobile, gli impianti alla normativa vigente con obbligo di presentare tutte le relative certificazioni);
- conformità dell'immobile (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conforme l'immobile prima della consegna) alla normativa vigente in materia di:
  - a) abbattimento delle barriere architettoniche,
  - b) sicurezza sui luoghi di lavoro
  - c) normativa antincendio;
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- utilizzabilità degli spazi nel rispetto delle misure di prevenzione sanitaria relative all'emergenza COVID 19 e in conformità ai criteri di massima tutela del benessere sul luogo di lavoro;

- deve rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente, nazionale e regionale, per la classe III “Costruzioni con funzioni non strategiche” la cui destinazione d’uso sia da considerarsi rilevante e, comunque, avere un indice di vulnerabilità sismica **non inferiore a 0,6 secondo la normativa vigente**; il rispetto del presente requisito sarà attestato mediante presentazione del documento di analisi della vulnerabilità sismica: nel caso in cui il documento non attestasse l’indice richiesto verrà inserita nel contratto apposita clausola che preveda l’impegno della proprietà a provvedere ai lavori di adeguamento/miglioramento volti a raggiungere il valore di resistenza al sisma richiesto; ferma restando la sussistenza di tutti gli altri requisiti richiesti, in sede di valutazione delle proposte pervenute e quindi di attribuzione dei punteggi, verrà data priorità al valore dell’indice di vulnerabilità assicurato dal proponent;
- idonea destinazione d’uso;
  - costituisce elemento premiante la presenza, nello stesso immobile, o in immobile alla residenza collegato funzionalmente e posto ad una distanza non superiore in linea d’aria a 500 m., di un locale da destinare a mensa universitaria sia per i residenti che per gli esterni per almeno il numero degli studenti residenti nella struttura residenziale e nello specifico per almeno 100 posti oltre alle dimensioni minime da garantire per i servizi di supporto quali (cucina, linea di distribuzione, celle frigo e zone lavorazioni e manipolazione alimenti ecc... per circa 700 mq.);
  - costituisce elemento premiante l’offerta di un immobile completo di arredi, eventualmente anche di cucina, dotati di tutte le certificazioni di conformità;
  - costituisce elemento premiante il maggior numero di posti letto offerto;

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l’immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria.

Si prevedono i seguenti termini presunti per lo svolgimento della procedura:

- Aggiudicazione: **30 Giugno 2022**
- Stipula Contratto: **31 Luglio 2022**
- Consegna immobile e decorrenza pagamento canoni: **31 agosto 2022**

I termini indicati potranno subire variazioni, come anche meglio specificato nel proseguo.

### **3. DECORRENZA E DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA., con la facoltà di recesso per l’Amministrazione con sei mesi di preavviso.

La data di consegna dell’immobile, la decorrenza del contratto e del pagamento dei canoni è prevista per il **31 agosto 2022**. La locazione non potrà avere decorrenza anteriore alla data indicata.



Qualora il contratto fosse stipulato dopo il **31 Luglio 2022** per cause non imputabili all'aggiudicatario, il termine di consegna dell'immobile è stabilito in 30 giorni dalla stipula del contratto, che possono essere diminuiti in sede di offerta dall'offerente

E' inoltre prevista a favore dell'Amministrazione la facoltà di posticipare la data di consegna dell'immobile, la decorrenza del contratto e del pagamento dei canoni fino ad un massimo di 120 giorni, che possono essere aumentati in sede di offerta dall'offerente.

#### 4. IMPORTO A BASE D'ASTA

L'Amministrazione ha determinato quale prezzo a base d'asta l'importo unitario del canone al mq/mese lordo di €.

N.	Tipologie	posti minimi da soddisfare per studenti	requisiti dimensionali minimi per posto letto (mq posto alloggio)	Superficie minima di verifica (mq)	canone affitto (€/mq)xmese	mesi	anni	Canone affitto per 6 anni
1	camera singola incluso il servizio igienico	95	12,5	1187,5				
2	camera doppia incluso il servizio igienico		9,5					
3	disabili	5	14	70				
4	funzioni di servizio comprendente Servizi culturali, didattici e Servizi ricreativi		5	500				
				<b>1757,5</b>	12			
					21.090,00 €	12		
						253.080,00 €	6	<b>1.518.480,00 €</b>
5	Locale mensa			<b>700</b>	12			
	Il canone di affitto riferito alla mensa è <u>aggiudicato solo alla presenza nell'offerta</u> di un locale idoneo all'uso essendo lo stesso un criterio premiante				8.400,00 €	12		
						100.800,00 €	6	<b>604.800,00 €</b>
6	Garage o parcheggio auto per almeno 10 posti coperti			<b>150</b>	12			
	Il canone di affitto riferito al garage è <u>aggiudicato solo alla presenza nell'offerta</u> di spazi idonei all'uso essendo lo stesso un criterio premiante				1800	12		
						21600	6	<b>129.600,00 €</b>
7	Garage o parcheggio auto per almeno 10 posti scoperti			<b>150</b>	9			
	Il canone di affitto riferito al garage è <u>aggiudicato solo alla presenza nell'offerta</u> di spazi idonei all'uso essendo lo stesso un criterio premiante				1350	12		
						16200	6	<b>97.200,00 €</b>

TOTALE CANONE DI AFFITTO PER 6 ANNI E PER TUTTI I SERVIZI SUINDICATI	<b><u>2.350.080,00 €</u></b>
--	------------------------------

#### 5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E TERMINI DI PRESENTAZIONE

I documenti amministrativi, tecnici ed economici devono essere inseriti a sistema entro e non oltre le

ore **14.00 del 02 Maggio 2022**, pena la non ammissione alla procedura.

L'offerta economica deve essere firmata digitalmente e marcata temporalmente prima delle **14.00 del 02 Maggio 2022**

Dopo aver allegato la documentazione richiesta, sarà necessario confermare la propria partecipazione tramite l'apposito tasto; il sistema invierà a questo punto una ricevuta di partecipazione via PEC, contenente l'elenco dei documenti caricati e le informazioni relative.

La PEC inviata costituisce notifica del corretto recepimento dell'offerta stessa.

L'offerta si considera ricevuta nel tempo indicato dal Sistema, come risultante dai log dello stesso Sistema. Il concorrente potrà presentare una nuova offerta entro e non oltre il termine sopra indicato, previsto per la presentazione della medesima; questa nuova offerta sarà sostitutiva a tutti gli effetti della precedente. Non è necessario provvedere alla richiesta scritta di ritiro dell'offerta precedentemente inviata poiché il Sistema automaticamente annulla l'offerta precedente (stato "sostituita") e la sostituisce con la nuova.

Non sarà ritenuta valida e non sarà accettata alcuna offerta pervenuta oltre le **14.00 del 02 Maggio 2022** anche per causa non imputabile al Concorrente.

I concorrenti esonerano la Stazione Appaltante e il gestore del sistema da qualsiasi responsabilità inerente il mancato o imperfetto funzionamento dei servizi di connettività necessari a raggiungere il Sistema e a inviare i relativi documenti necessari per la partecipazione alla procedura.

Saranno escluse le offerte irregolari, equivoche, condizionate in qualsiasi modo, difformi dalla richiesta o, comunque, inappropriate.

La Stazione Appaltante si riserva facoltà di sospendere o rinviare la procedura qualora riscontri anomalie nel funzionamento della piattaforma o della rete che rendano impossibile ai partecipanti l'accesso al Sistema o che impediscano di formulare l'offerta.

## **6. PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

L'offerta e la documentazione ad essa relativa devono essere redatte e trasmesse alla Stazione Appaltante in formato elettronico attraverso la "Piattaforma di Gestione Albo fornitori e Gare telematiche". La redazione dell'offerta dovrà avvenire seguendo le diverse fasi successive dell'apposita procedura guidata del Sistema, così come indicate al paragrafo 9, che consentono di predisporre:

- Una busta telematica contenente la documentazione amministrativa;
- Una busta telematica contenente l'offerta tecnica;
- Una busta telematica contenente l'offerta economica.

A tal fine il concorrente, dovrà:

- Accedere allo spazio dedicato alla gara sul sistema telematico;
- Compilare i seguenti form on line:
  - Anagrafica
  - Legale rappresentante

- Forma di partecipazione
- Scaricare sul proprio pc i documenti allegati nell'area "Documentazione di gara".
- Compilare e firmare digitalmente i documenti allegati;
- Inserire nel sistema documenti allegati firmati digitalmente nell'apposito spazio previsto.
- I formati accettati per i documenti da firmare digitalmente sono esclusivamente \*.pdf, \*.p7m e \*.tsd, pena l'impossibilità di caricare il documento nel sistema.

Ogni singolo documento da caricarsi sul sistema non può superare i 15 MB di dimensione. Il semplice caricamento (upload) della documentazione di offerta sul Sistema non comporta l'invio dell'offerta alla Stazione Appaltante. Per trasmettere i documenti, è necessario confermare l'invio tramite l'apposita procedura. Il Concorrente è tenuto a verificare di avere completato tutti i passaggi richiesti dal Sistema per procedere all'invio dell'offerta.

Il Sistema darà comunicazione al fornitore del corretto invio dell'offerta tramite PEC e tramite ricevuta di partecipazione scaricabile dalla pagina di conferma di avvenuta partecipazione alla gara.

Il Sistema consente di salvare la documentazione di offerta redatta dal Concorrente, interrompere la redazione dell'offerta e riprenderla in un momento successivo.

Il Manuale d'uso per il Concorrente e le istruzioni presenti sulla piattaforma forniscono le indicazioni necessarie per la corretta redazione e la tempestiva presentazione dell'offerta.

Per qualsiasi informazione ed assistenza tecnica sull'utilizzo di Sistema è possibile contattare il numero di Telefono: 349.0583141 oppure la Email: [luigi.aratari@adsuaq.org](mailto:luigi.aratari@adsuaq.org).

***LA DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE DIGITALMENTE SARA' LA SEGUENTE:***

n. 3 buste distinte Busta A –Busta B – Busta C contenenti:

***Busta A: DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA***

- domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato A1
- dichiarazione con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'allegato A.1, attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
  - ⇒ identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
  - ⇒ situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc...;
  - ⇒ descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
  - ⇒ conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente, in ogni caso

- entro il termine di consegna dell'immobile, la relativa certificazione;
- ⇒ estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
  - ⇒ rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
  - ⇒ rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - ⇒ conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
  - ⇒ attestato di prestazione energetica dell'immobile;
  - ⇒ descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
  - ⇒ relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile etc...);
  - ⇒ indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, etc...);
  - ⇒ elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta;
  - ⇒ possibilità di copertura rete telefonica e informatica tramite Fibra ottica;
  - ⇒ documentazione fotografica;
  - ⇒ ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
  - ⇒ indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.
  - ⇒ dichiarazione dell'indice di vulnerabilità dell'immobile proposto.

**Busta B: CONTENUTO DELLA BUSTA B – OFFERTA TECNICA**

Nell'apposito step "offerta tecnica" sulla piattaforma, il Concorrente, a pena di esclusione, dovrà caricare la propria offerta tecnica.

Per completare l'inserimento dell'offerta tecnica il concorrente dovrà inserire nel campo "Offerta tecnica" i seguenti documenti debitamente compilati e firmati digitalmente:

<b>A - Criterio: Adeguatezza dell'offerta</b>						
<b>A – CRITERIO: Adeguatezza dell'offerta</b>						
	<i>Criterion</i>	<i>punti</i>	<i>n.</i>	<i>sub-criteri di valutazione</i>	<i>punti MAX</i>	<i>TIPO CRITERIO</i>

1	Indipendenza del fabbricato e efficienza geometrica (costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A4 solo fronte, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2).	2	1	L'operatore economico dovrà descrivere le caratteristiche del fabbricato proposto evidenziando: 1) indipendenza del fabbricato (cielo-terra, o porzione con autonomia di ingresso); 2) autonomia impiantistica 3) accessibilità; descrivere inoltre la razionale distribuzionale degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto.	2	D
2	Ubicazione nelle zone individuate dall'Agenzia delle Entrate (costituita da massimo n. 2 (due) pagine in formato A4 solo fronte per servizio espletato, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2).	7	2.1	B1/Centrale/ - Piazza Duomo e Corso	4	T
			2.2	B2/Centrale/ - interno mura urbane	2	T
			2.3	C1/Semi Centrale/- Riviera, Stazione, Viale Croce Rossa, Strinella, Collemaggio, Pile Santa Barbara, Torrione, Santanza e San Sisto	1	T
3	Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici (costituita da massimo n. 2 (due) pagine in formato A3 solo fronte con indicazione planimetrica delle ubicazioni degli spazi e percorsi indicati).	2	3.1	Descrivere le principali vie di accesso e vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici	2	D
4	Agevole fruibilità di aree parcheggio per l'utenza (costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A3 solo fronte con indicazione planimetrica delle ubicazioni degli spazi e percorsi indicati).	1	4.1	Descrizione l'esistenza e la localizzazione di parcheggi pubblici per l'utenza con percorsi e indicazioni di come raggiungerli	1	D
5	efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C); (costituita dalla produzione della Certificazione attestante la classe dichiarata)	10	5.1	classe energetica: A4	3	T
			5.2	classe energetica: A3	2,5	T
			5.3	classe energetica: A2	2	T
			5.4	classe energetica: A1	1,5	T
			5.5	classe energetica: B	1	T
			5.6	classe energetica minima richiesta: C	0	T
6	Accessibilità ed abbattimento barriere architettoniche (costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A3 solo fronte con planimetria e relativa indicazione e dimensionamento degli spazi).	1	6.1	L'operatore economico dovrà descrivere, in relazione al criterio le caratteristiche del fabbricato che garantiscono l'accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche indicando il percorso di accessibilità, il dimensionamento degli spazi destinati e le attrezzature eventuali adottate per il superamento	1	D
7	Caratteristiche impiantistiche (costituita da massimo n. 5 (cinque) pagine in formato A4 solo fronte con planimetrie e schemi descrittivi e funzionali).	2	7.1	L'operatore economico dovrà descrivere, in relazione all'immobile l'indipendenza degli impianti e la possibilità di controllo e regolazione anche a distanza delle temperature degli ambienti sia invernali che estivi a livello singolo ambientale mediante termostati locali	2	D
<b>C - Criterio: criteri premianti</b>						
Vulnerabilità sismica e Misure Anti Covid						
	<b>Criterio</b>		<b>n.</b>	<b>sub-criteri di valutazione</b>	<b>punti</b>	<b>TIPO</b>

		punti			MAX	CRITERIO
8	Indice di Vulnerabilità sismica (con minimo 0,60)	40	8.1	<i>Costituita dalla produzione della Certificazione attestante la classe dichiarata</i>	40	Q
9	Utilizzazione degli spazi nel rispetto delle misure di prevenzione sanitaria relativa all'emergenza COVID-19 e in conformità ai criteri di massima tutela del benessere sul luogo di lavoro (costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A4 solo fronte, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2).	1	9.1	L'operatore economico dovrà descrivere, in relazione al criterio le misure che intende promuovere per adeguare gli spazi alle misure di prevenzione sanitaria relativa all'emergenza COVID-19 garantendo per il personale in servizio il massimo confort a tutela del benessere sul luogo di lavoro.	1	D
10	Presenza di parcheggio auto/ garage e/o spazio esterno a totale disponibilità dell'immobile, per almeno n° 10 posti auto. (costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A4 solo fronte, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2).	3	10.1	L'operatore economico dovrà descrivere, in relazione al criterio gli spazi da destinare a parcheggi garantendo il minimo di 10 posti, producendo una planimetria che evidenzia gli spazi da destinare e la localizzazione rispetto all'immobile.	3	Q
11	Dotazione di punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica con sistemi di imputazione dei costi. (costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A4 solo fronte, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2).	1	11.1	L'operatore economico dovrà descrivere, in relazione al criterio gli spazi da destinare a punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica con sistemi di imputazione dei costi. L'operatore dovrà produrre una planimetria che evidenzia la localizzazione dei punti di ricarica elettrica rispetto all'immobile.	1	Q
12	Presenza, nello stesso immobile, o in immobile alla residenza collegato funzionalmente e posto ad una distanza non superiore in linea d'aria a 500 m., di un locale da destinare a mensa universitaria sia per i residenti che per gli esterni per almeno il numero degli studenti residenti nella struttura residenziale e nello specifico per almeno 100 posti oltre alle dimensioni minime da garantire per i servizi di supporto quali (cucina, linea di distribuzione, celle frigo e zone lavorazioni e manipolazione alimenti ecc... per circa 700 mq.); (costituita da massimo n. 5 (cinque) pagine in formato A4 solo fronte, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2).	5	12.1	L'operatore economico dovrà descrivere la presenza dell'immobile da destinare a mensa specificando tutte le certificazioni presenti e i requisiti di legge al fine di garantire la fruibilità degli studenti allegando alla relazione un layout planimetrico e relativa agibilità.	5	D
13	<u>maggior numero di posti letto offerto;</u>	5	13.1	<i>Costituita dalla produzione della Certificazione dei posti letto offerti nel rispetto delle dimensioni minime individuate dalla legge e dal presente bando</i>	5	Q

In merito all'indice di vulnerabilità che si dichiara in sede di gara il punteggio assegnato nei sub criteri sarà riferito per gli arrotondamenti in eccesso o in difetto alla seconda cifra decimale dopo la virgola e nello specifico si evidenzia che la commissione arrotonderà il valore al fine dell'attribuzione

del punteggio come da esempio di seguito riportato:

Esempio n.1: indice di vulnerabilità dichiarata 62,500 equivale a 62 pertanto il punteggio da assegnare è pari a 0,2

Esempio n.2: indice di vulnerabilità dichiarata 62,501 equivale a 63 pertanto il punteggio da assegnare è pari a 0,3

Tutta la documentazione sopra descritta dovrà essere caricata nel sistema e firmata digitalmente.

#### BUSTA "C – OFFERTA ECONOMICA"

Nell'apposito step "offerta economica" sulla piattaforma, il Concorrente, **a pena di esclusione**, dovrà caricare la propria offerta economica secondo il modello allegato C nelle modalità previste e nelle forme descritte anche in riferimento all'imposta di bollo.

Per completare l'inserimento dell'offerta economica il concorrente dovrà inserire nel campo "Offerta economica" i seguenti documenti debitamente compilati e firmati digitalmente:

- 1) **OFFERTA ECONOMICA**, redatta in base al modello di offerta economica predisposto dalla Stazione Appaltante e in lingua italiana, sottoscritta con firma digitale dal legale rappresentante della ditta, con l'indicazione del ribasso percentuale offerto sull'importo annuale posto a base di gara.

Sono inammissibili le offerte economiche che superino l'importo a base d'asta.

Tutta la documentazione sopra descritta dovrà essere caricata nel sistema e firmata digitalmente.

**N.B.:** si specifica che la dimensione massima di ciascun file inserito nel sistema è pari a 15 MB. Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito del sistema informatico di negoziazione sono attribuite ai soggetti attraverso i sistemi di autenticazione informatica previsti dalla stazione appaltante ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. b), del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni del sistema.

La presentazione delle offerte tramite il sistema è compiuta quando il concorrente conferma la propria partecipazione cliccando il relativo pulsante e visualizza la pagina indicante la conferma della corretta ricezione dell'offerta e l'orario della registrazione.

**N.B.:** si specifica inoltre che in caso occorra apportare delle modifiche ai documenti presentati, è possibile annullare la partecipazione alla procedura e ricompilare i dati.

Non saranno accettate offerte e documentazioni presentate con modalità difformi da quelle previste nel presente disciplinare di gara.

## **5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

Il contratto di locazione è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, in analogia a quanto previsto dall'art. 95, comma 2 del Codice.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

1	OFFERTA TECNICA	
	Criteri qualitativi (discrezionali)	Ponderazione
A	Adeguatezza tecnica della proposta di immobile offerto	Max 25 punti
B	Criteri premianti	Max 55 punti
		<b>TOTALE 1 Max 80 punti</b>
2	OFFERTA ECONOMICA	
	Criteri quantitativi (vincolati)	Ponderazione
A	Offerta prezzo di locazione residenza	Max 12 punti
B	Offerta prezzo di locazione mensa	Max 5 punti
C	Offerta prezzo di locazione posti auto coperti	Max 2 punti
A	Offerta prezzo di locazione posti auto scoperti	Max 1 punti
		<b>TOTALE 2 Max 20 punti</b>

### 5.1 Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Nella colonna "tipo di criterio", con la lettera D vengono definiti i "Punteggi discrezionali", vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice, con la lettera T vengono indicati i "Punteggi tabellari", vale a dire i punteggi fissi e predefiniti che saranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificatamente richiesto, con la lettera Q vengono indicati i "Punteggi quantitativi", vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito mediante applicazione di una formula matematica.

### 6 Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica

Per ciascuno dei sub-criteri sopra indicati, ogni componente della Commissione di gara attribuirà all'offerta tecnica un coefficiente discrezionale compreso tra 0 e 1 secondo la seguente scala di valori (con possibilità attribuzione di coefficienti intermedi in caso di giudizi intermedi):

Giudizio	Coefficiente
Ottimo	1,0
Buono	0,8
Adeguito	0,6
Discreto	0,4
Modesto	0,2



Assente o irrilevante	0
-----------------------	---

Quindi la Commissione calcolerà la media dei coefficienti attribuiti dai componenti per ogni sub-criterio; il punteggio per ciascun sub-criterio sarà ottenuto moltiplicando la media dei coefficienti per il corrispondente valore massimo. Sommando i punteggi di ciascun sub-criterio si otterrà il punteggio da attribuire al criterio principale ad essi relativo.

Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica sarà dato dalla somma dei punteggi ottenuti per ciascuno dei criteri relativi alla singola offerta.

Nel caso in cui non vi sia alcuna offerta che ottenga il punteggio massimo previsto (80 punti) per il merito tecnico, al fine di ristabilire l'equilibrio dei vari elementi di valutazione, la Commissione di gara effettuerà la riparametrazione, assegnando al concorrente con il punteggio più alto il punteggio massimo di 80 punti e agli altri concorrenti un punteggio proporzionale.

Se ad esempio i punteggi complessivi ottenuti per le offerte tecniche dai concorrenti sono i seguenti: 50, 37, 45, 32, occorre ristabilire l'equilibrio assegnando al concorrente che ha ottenuto il punteggio 50 il valore massimo previsto per l'offerta tecnica, cioè 80, e agli altri concorrenti un punteggio proporzionale così calcolato:

$$PT1 = 50/50 * 80 = 80 \quad PT2 = 37/50 * 80 = 59,20 \quad PT3 = 45/50 * 80 = 72 \quad PT4 = 32/50 * 80 = 51,20$$

I criteri motivazionali, cui la commissione giudicatrice si atterrà nell'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi di valutazione qualitativa indicati nel prospetto sopra riportato, sono i seguenti:

<b>A - Criterio: Adeguatezza dell'offerta</b>		
<b>A – CRITERIO: Adeguatezza dell'offerta</b>		
	<i>Criterio</i>	<i>Criterio motivazionale</i>
1	Indipendenza del fabbricato e Efficienza geometrica (costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A4 solo fronte, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2).	Sviluppo orizzontale o verticale dell'edificio, caratteristiche costruttive, spazi pertinenziali, caratteristiche distributive, distribuzione spazi e modularità degli stessi. Saranno preferite quelle proposte che prevedono le caratteristiche più adeguate in funzione all'uso a cui è destinato l'immobile. Tra i parametri da prendere in considerazione a titolo esemplificativo si indicano: sviluppo orizzontale degli ambienti destinati alla singola Struttura, fruibilità degli spazi e dei percorsi di collegamento tra gli stessi. Saranno preferite le proposte che prevedano l'indipendenza del fabbricato (cielo-terra, o porzione con autonomia di ingresso), l'autonomia impiantistica, l'accessibilità, la limitatezza di spazi condominiali, inoltre indicare il rapporto tra superficie netta e superficie lorda; descrivere inoltre la razionale distribuzionale degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto. Evidenziare l'architettura modulare degli spazi locati.
3	Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici (costituita da massimo n. 2 (due) pagine in formato A3 solo fronte con indicazione planimetrica delle ubicazioni degli spazi e percorsi indicati).	Saranno preferite le proposte che prevedano un miglior e più vicino collegamento alla fruizione di mezzi pubblici.

4	Agevole fruibilità di aree parcheggio per l'utenza ( <i>costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A3 solo fronte con indicazione planimetrica delle ubicazioni degli spazi e percorsi indicati</i> ).	Saranno preferite le proposte che prevedano una più agevole fruizione di utenza che potrà parcheggiare nei pressi della struttura proposta.
6	Accessibilità ed abbattimento barriere architettoniche ( <i>costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A3 solo fronte con planimetria e relativa indicazione e dimensionamento degli spazi</i> ).	Saranno preferite le proposte che prevedano una più agevole fruizione per i disabili e che prevedano sistemi efficaci per l'abbattimento di barriere architettoniche.
7	Caratteristiche impiantistiche ( <i>costituita da massimo n. 5 (cinque) pagine in formato A4 solo fronte con planimetrie e schemi descrittivi e funzionali</i> ).	Saranno preferite le proposte che prevedano l'indipendenza completa degli impianti (luce, acqua e gas) e la possibilità di controllo e regolazione anche a distanza delle temperature degli ambienti sia invernali che estivi a livello singolo ambientale mediante termostati locali
9	Utilizzazione degli spazi nel rispetto delle misure di prevenzione sanitaria relativa all'emergenza COVID-19 e in conformità ai criteri di massima tutela del benessere sul luogo di lavoro ( <i>costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A4 solo fronte, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2</i> ).	Saranno preferite le proposte che prevedano che attuino le misure migliori alla prevenzione del rischio sanitario da COVID-19 con preferenza a sistemazioni singole di uffici e al massimo confort a tutela del benessere sul luogo di lavoro.
12	Presenza, nello stesso immobile, o in immobile alla residenza collegato funzionalmente e posto ad una distanza non superiore in linea d'aria a 500 m., di un locale <i>da destinare a mensa universitaria sia per i residenti che per gli esterni per almeno il numero degli studenti residenti nella struttura residenziale e nello specifico per almeno 100 posti oltre alle dimensioni minime da garantire per i servizi di supporto quali (cucina, linea di distribuzione, celle frigo e zone lavorazioni e manipolazione alimenti ecc... per circa 700 mq.)</i> ; ( <i>costituita da massimo n. 5 (cinque) pagine in formato A4 solo fronte, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2</i> ).	Saranno preferite le proposte che prevedano ambienti nello stesso immobile, o in immobile alla residenza collegato funzionalmente e posto ad una distanza non superiore in linea d'aria a 500 m., di un locale dedicato al servizio mensa che presentino tutte le autorizzazioni le certificazioni e i requisiti di legge al fine di garantire la fruibilità degli studenti.

Per l'unico criterio quantitativo "Q" sotto riportato:

	Criterio	n.	sub-criteri di valutazione	punti MAX	TIPO CRITERIO
8	Indice di Vulnerabilità sismica (con minimo 0,60)	8.1	<i>Costituita dalla produzione della Certificazione attestante la classe dichiarata</i>	40	Q

10	Presenza di parcheggio auto/ garage e/o spazio esterno a totale disponibilità dell'immobile, per almeno n° 10 posti auto. <i>(costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A4 solo fronte, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2).</i>	10.1	L'operatore economico dovrà descrivere, in relazione al criterio gli spazi da destinare a parcheggi garantendo il minimo di 10 posti, producendo una planimetria che evidenzia gli spazi da destinare e la localizzazione rispetto all'immobile.	3	Q
11	Dotazione di punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica con sistemi di imputazione dei costi. <i>(costituita da massimo n. 3 (tre) pagine in formato A4 solo fronte, carattere Times New Roman pt 12, interlinea 1,5, margini superiore 2, inferiore 2, destro 2, sinistro 2).</i>	11.1	L'operatore economico dovrà descrivere, in relazione al criterio gli spazi da destinare a punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica con sistemi di imputazione dei costi. L'operatore dovrà produrre una planimetria che evidenzia la localizzazione dei punti di ricarica elettrica rispetto all'immobile.	1	Q
13	maggior numero di posti letto offerto.	13.1	<i>Costituita dalla produzione della Certificazione dei posti letti offerti nel rispetto delle dimensioni minime individuate dalla legge e dal presente bando</i>	5	Q

è attribuito un coefficiente, variabile sulla base della seguente formula.

Proporzionalità inversa al rialzo: il valore del criterio di ciascuna offerta viene messa in relazione inversamente proporzionale al rialzo più alto. Il rialzo più alto prende il massimo del punteggio tecnico previsto e a tutti gli altri viene attribuito un punteggio inferiore proporzionalmente a quanto è peggiore il valore inserito.

La formula applicata è la seguente:

$$P_i = P_{max} * (O_i / O_{max})$$

Dove:

**P<sub>i</sub>** è il punteggio del singolo partecipante

**O<sub>max</sub>** è il valore più alto inserito

**O<sub>i</sub>** è il valore inserito dal partecipante di cui viene calcolato il punteggio

**P<sub>max</sub>** è il punteggio massimo assegnabile al criterio

**Esempio:**

Pervengono n. 2 offerte per il criterio 8 (Vulnerabilità sismica)

Concorrente n.1 certifica una vulnerabilità pari a 63%

Concorrente n.2 certifica una vulnerabilità pari a 75%

Concorrente n.3 certifica una vulnerabilità pari a 85%

Concorrente n.4 certifica una vulnerabilità pari a 98%

Calcolo punteggio Concorrente 1

$$P_i = x$$

$$O_i = 63$$

$$O_{max} = 98$$

$$P_{max} = 40$$

$$P_i = 40 * (63/98) = 25,71 \text{ punti}$$

Calcolo punteggio Concorrente 2

$$P_i = x$$

$$O_i = 75$$

$$O_{max} = 98$$

$$P_{max} = 40$$

$$P_i = 40 * (75/98) = 30,61 \text{ punti}$$

Calcolo punteggio Concorrente 3

$$P_i = x$$

$$O_i = 85$$

$$O_{max} = 98$$

$$P_{max} = 40$$

$$P_i = 40 * (85/98) = 34,69 \text{ punti}$$

Calcolo punteggio Concorrente 4

$$P_i = x$$

$$O_i = 98$$

$$O_{max} = 98$$

$$P_{max} = 40$$

$$P_i = 40 * (98/98) = 40 \text{ punti}$$

## 6.1 METODO DI CALCOLO DEI PUNTEGGI

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il seguente metodo *aggregativo compensatore* il quale si basa sulla sommatoria dei coefficienti attribuiti per ciascun criterio, ponderati per il peso relativo del criterio.

A ciascun candidato il punteggio viene assegnato sulla base della seguente formula:

$$P_i = \sum_n [W_i * C_{ai}]$$

dove:

$P_i$  = Punteggio dell'offerta i-esima

n = numero totale dei requisiti

$W_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$C_{ai}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno.

## 6.2 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Quanto all'offerta economica, è attribuito all'elemento economico un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la :

Formula "bilineare"

$$\begin{aligned} C_i \text{ (per } A_i \leq A_{\text{soglia}}) &= X (A_i / A_{\text{soglia}}) \\ C_i \text{ (per } A_i > A_{\text{soglia}}) &= X + (1,00 - X) [(A_i - A_{\text{soglia}}) / (A_{\text{max}} - A_{\text{soglia}})] \end{aligned}$$

dove:

**C<sub>i</sub>** = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

**A<sub>i</sub>** = ribasso percentuale del concorrente i-esimo

**A soglia** = media aritmetica dei valori del ribasso offerto dai concorrenti

**X** = 0,90

**A max** = valore del ribasso più conveniente

## 7. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA: APERTURA DELLA BUSTA A – VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La prima seduta pubblica avrà luogo in data **10 Maggio 2022 alle ore 09:00** presso l'ADSU-AQ nelle sede dell'ente e sulla Piattaforma e-procurement messa a disposizione dall'ente, e vi potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Tale seduta pubblica, se necessario, sarà aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pec e pubblicati sul sito informatico dell'Ente almeno 5 giorni prima della data fissata.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pec e pubblicati sul sito informatico dell'Ente almeno 5 giorni prima della data fissata

Il RUP procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti sulla piattaforma digitale e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente il RUP procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare;
- b) attivare la procedura di soccorso istruttorio;
- c) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;

d) adottare il provvedimento che determina le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara, provvedendo altresì agli adempimenti di cui all'art. 29, comma 1, del Codice.

La stazione appaltante, al fine di tutelare il principio di segretezza delle offerte e conservazione dei dati, ha predisposto la piattaforma e-procurement sulla quale verrà svolta l'intera procedura di gara.

Ai sensi dell'art. 85, comma 5, primo periodo del Codice, la stazione appaltante si riserva di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

## **8. COMMISSIONE GIUDICATRICE**

La commissione giudicatrice è nominata, ai sensi dell'art. 216, comma 12 del Codice, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 77, comma 9, del Codice. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla stazione appaltante.

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e fornisce ausilio al RUP nella valutazione della congruità delle offerte tecniche. (cfr. Linee guida n. 3 del 26 ottobre 2016).

La stazione appaltante pubblica, sul profilo di committente, nella sezione "*amministrazione trasparente*" la composizione della commissione giudicatrice e i curricula dei componenti, ai sensi dell'art. 29, comma 1 del Codice.

## **9. APERTURA DELLE BUSTE B E C – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE**

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, il RUP procederà a consegnare gli atti alla commissione giudicatrice.

La commissione giudicatrice, in seduta pubblica telematica, procederà all'apertura della busta concernente l'offerta tecnica ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente disciplinare.

In una o più sedute riservate la commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel bando e nel presente disciplinare.

Successivamente, in seduta pubblica telematica, la commissione inserirà nell'apposita sezione visibile dagli utenti, i punteggi.

Nella medesima seduta, o in una seduta pubblica successiva, la commissione procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione, che potrà avvenire anche in successiva seduta riservata.

La stazione appaltante procederà dunque all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria, ai sensi dell'art. 95, comma 9 del Codice.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull' *offerta tecnica*.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, in seduta pubblica telematica, redige la graduatoria e procede alla proposta di aggiudicazione.

Qualora individui offerte che superano la soglia di anomalia di cui all'art. 97, comma 3 del Codice, e in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'offerta appaia anormalmente bassa, la commissione, chiude la seduta pubblica dando comunicazione al RUP, che procederà alle verifiche del caso.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a comunicare, tempestivamente al *RUP* che procederà, sempre, ai sensi dell'art. 76, comma 5, lett. b) del Codice - i casi di **esclusione** da disporre per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, ai sensi dell'art. 59, comma 3, lett. a) del Codice, in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di offerte inammissibili, ai sensi dell'art. 59, comma 4 lett. a) e c) del Codice, in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di gara.

## **10. VERIFICA DI ANOMALIA DELLE OFFERTE.**

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 97, comma 3, del Codice, e in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'offerta appaia anormalmente bassa, il RUP, avvalendosi, se ritenuto necessario, della commissione, valuta la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità delle offerte che appaiono anormalmente basse.

Si procede a verificare la prima migliore offerta anormalmente bassa. Qualora tale offerta risulti anomala, si procede con le stesse modalità nei confronti delle successive offerte, fino ad individuare la migliore offerta ritenuta non anomala. È facoltà della stazione appaltante procedere contemporaneamente alla verifica di congruità di tutte le offerte anormalmente basse.

Il RUP richiede per iscritto al concorrente la presentazione, per iscritto, delle spiegazioni, se del caso indicando le componenti specifiche dell'offerta ritenute anomale.

A tal fine, assegna un termine non inferiore a quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Il RUP, con il supporto della commissione, esamina in seduta riservata le spiegazioni fornite

dall'offerente e, ove le ritenga non sufficienti ad escludere l'anomalia, può chiedere, anche mediante audizione orale, ulteriori chiarimenti, assegnando un termine massimo per il riscontro.

Il RUP esclude, ai sensi degli articoli 59, comma 3 lett. c) e 97, commi 5 e 6 del Codice, le offerte che, in base all'esame degli elementi forniti con le spiegazioni risultino, nel complesso, inaffidabili e procede ai sensi del seguente articolo 25.

## **11. AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO E STIPULA DEL CONTRATTO**

All'esito delle operazioni di cui sopra la commissione – o il RUP, qualora vi sia stata verifica di congruità delle offerte anomale – formulerà la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta, chiudendo le operazioni di gara e trasmettendo al RUP tutti gli atti e documenti della gara ai fini dei successivi adempimenti.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, la stazione appaltante si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 95, comma 12 del Codice.

La verifica dei requisiti generali e speciali avverrà, ai sensi dell'art. 85, comma 5 Codice, sull'offerente cui la stazione appaltante ha deciso di aggiudicare l'appalto.

Prima dell'aggiudicazione, la stazione appaltante, ai sensi dell'art. 85 comma 5 del Codice, richiede al concorrente cui ha deciso di aggiudicare l'appalto di presentare i documenti di cui all'art. 86 del Codice, ai fini della prova dell'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 (ad eccezione, con riferimento ai subappaltatori, del comma 4) e del rispetto dei criteri di selezione di cui all'art. 83 del medesimo Codice.

Ai sensi dell'art. 95, comma 10, la stazione appaltante prima dell'aggiudicazione procede, laddove non effettuata in sede di verifica di congruità dell'offerta, alla valutazione di merito circa il rispetto di quanto previsto dall'art. 97, comma 5, lett. d) del Codice.

La stazione appaltante, previa verifica ed approvazione della proposta di aggiudicazione ai sensi degli artt. 32, comma 5 e 33, comma 1 del Codice, aggiudica l'appalto.

L'aggiudicazione diventa efficace, ai sensi dell'art. 32, comma 7 del Codice, all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti.

La stazione appaltante aggiudicherà, quindi, al secondo graduato procedendo altresì, alle verifiche nei termini sopra indicati.

Nell'ipotesi in cui l'appalto non possa essere aggiudicato neppure a favore del concorrente collocato al secondo posto nella graduatoria, l'appalto verrà aggiudicato, nei termini sopra detti, scorrendo la graduatoria.

### **SI EVIDENZIA CHE:**

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta, laddove si presentino le condizioni di legge, o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.



È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 18 mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. L'Amministrazione potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito di questa Azienda [www.adsuaq.it](http://www.adsuaq.it).

L'Amministrazione in sede di aggiudicazione procederà alla verifica di congruità dell'offerta economica prescelta con invio degli atti all'Agenzia del Demanio competente per territorio al fine di verificare quanto prodotto prima della stipula di eventuale contratto.

#### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art.13 del D. Lgs. n. 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati personali raccolti verranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

#### **INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Resta inteso che per la procedura sopra riportata le modalità di presentazione delle offerte sono unicamente quelle indicate nel presente bando.

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare:  
Ing. Luigi Aratari ([luigi.aratari@adsuaq.org](mailto:luigi.aratari@adsuaq.org)) tel. 349.0583141;

#### **PUBBLICAZIONE**

Il testo della presente indagine sarà pubblicato sul sito internet dell'Azienda per Diritto agli Studi Universitari di L'Aquila, raggiungibile all'indirizzo: [www.adsuaq.org](http://www.adsuaq.org) reperibile, per comodità di consulto, al seguente link: <http://www.adsuaq.org/> e sull'albo pretorio del Comune di L'Aquila.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale Internet di questa Azienda.

L'Aquila, 22 marzo 2022

Il Direttore  
Dott. Luca Valente