



## **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

### **AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE**

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

#### **RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SALA RISTORO IN CENTRO STORICO CITTADINO**

in esecuzione della Deliberazione di CDA n. 36 del 23.11.2022

**CIG: 9614190891**

#### **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

URL amministrazione aggiudicatrice: [www.adsuaq.org](http://www.adsuaq.org) pec: [adsuaq@pec.regione.abruzzo.it](mailto:adsuaq@pec.regione.abruzzo.it)

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 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/>.

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

Responsabile Area Tecnica ed Informatica e R.U.P.: **Ing. Michele Suriani** - Tel.: 0862327033 / 233

Posta elettronica: [michele.suriani@adsuaq.org](mailto:michele.suriani@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 per oggetto la sollecitazione del mercato immobiliare finalizzata alla ricerca di cespiti potenzialmente idonei alla realizzazione di una sala ristoro del centro storico cittadino dell'Aquila, da locare a beneficio dell'Azienda per il Diritto agli Studi Universitari di L'Aquila, Ente Strumentale della Regione Abruzzo, istituito con L.R. 91/94 per la gestione di servizi in favore degli studenti Universitari.

Infatti, con deliberazione n. 36 del 23.11.2022 il Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio dei propri autonomi ed esclusivi poteri decisionali e di spesa, ha stabilito di dare avvio all'indagine di mercato finalizzata alla ricerca di un immobile nel comune di L'Aquila da condurre in locazione passiva da destinare a sala ristoro.

#### **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) 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 dell'Aquila.

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

L'avviso riguarda la valutazione di proposte immobiliari finalizzate alla possibile successiva locazione passiva per destinazione "sala ristorazione" in uso agli studenti dell'Università degli studi di L'Aquila. **La presente manifestazione d'interesse non è vincolante per l'amministrazione ADSU-AQ che, per qualsivoglia ragione e a suo insindacabile giudizio, può in qualunque momento non dar luogo alla definizione della proposta ritenuta migliore e non procedere alla successiva sottoscrizione di un contratto locativo, senza che per questo gli operatori economici possano far valere l'avvenuta acquisizione di diritti o pretese di alcun genere.**

#### **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 non inferiore a mq 450, di cui non meno di circa mq 300 da adibire a sala ristoro e la restante parte da destinare alle sale accessorie (sala frigo, sala sporzionamenti e banco lavoro pasti, spogliatoi per il personale, servizi igienici, spazi connettivi, etc...).

L'immobile richiesto deve essere stato già costruito alla data di scadenza del presente avviso e pienamente funzionale alla data di consegna. Non si prenderanno in considerazione edifici in fase di costruzione alla data di scadenza del presente avviso.

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

- Termine per la ricezione delle manifestazioni d'interesse: 07 febbraio 2023
- Prima seduta pubblica per la valutazione offerte amministrative: 09 febbraio 2023
- Data limite di stipula Contratto (eventuale): 15 luglio 2023
- **Consegna immobile e decorrenza pagamento canoni: 15 luglio 2023**

#### **Si specifica che:**

- tutti gli eventuali **lavori edilizi e impiantistici** necessari dovranno essere regolarmente eseguiti **entro e non oltre la data del 15/07/2023**, in ottemperanza ai requisiti di legge, a quelli minimi essenziali di cui al punto 7 del presente avviso e sulla base del progetto che verrà trasmesso dall'ADSU entro e non oltre la data del 31/03/2023;

- gli **ambienti dovranno essere pronti all'uso ed entrare in esercizio a pieno regime entro e non oltre la data del 15/09/2023** per cui, nei due mesi intercorrenti tra la data di consegna dell'immobile (15/07/2023) e l'entrata in esercizio della sala ristoro (15/09/2023), gli spazi saranno messi a disposizione dell'ADSU per consentire il trasloco e l'installazione degli impianti e dei dispositivi funzionali alla somministrazione degli alimenti.

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

Il contratto sarà eventualmente stipulato in forma elettronica e 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 già a partire dal primo sessennio locativo.

La data di consegna dell'immobile, la **decorrenza del contratto e del pagamento dei canoni** è prevista per il **15 luglio 2023**. La locazione non potrà avere decorrenza anteriore alla data indicata.

#### 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 come di seguito specificato in tabella (**si specifica che, nel calcolo del canone di locazione, non saranno prese comunque in considerazione superfici superiori ai mq 500**):

Canone unitario mq lordo/mese	Superficie lorda massima stimata (mq)	Canone/mese (€)	Canone/Annuo (€)
<b>13,40 €/mq</b>	500	€ 6.700,00	€ 80.400,00
Totale a base di gara per un anno			€ 80.400,00
Totale per contratto di 6 anni			€ 482.400,00

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

La documentazione richiesta deve essere inserita a sistema entro e non oltre le ore **14.00 del 07.02.2023**, pena la non ammissione alla procedura.

L'offerta economica deve essere firmata digitalmente e marcata temporalmente prima delle ore **14.00 del 07.02.2023**.

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 ore **14.00 del 07.02.2023**, 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.

##### *5.1 PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA*

L'offerta e la relativa documentazione 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, che consentono di predisporre:

- Una busta telematica contenente la documentazione amministrativa;
- Una busta telematica contenente la documentazione 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 la Email: <https://helpdesk.digitalpa.net/?ente=adsuaq&lang=it>.

La domanda deve essere firmata digitalmente dal titolare o legale rappresentante o procuratore del concorrente, a pena di non ammissione.

Nella domanda di partecipazione è, altresì, richiesto che venga inserito, per le comunicazioni di cui all'art. 76 del D. Lgs. n. 50/2016, l'indirizzo di posta certificata.

Nel caso in cui il concorrente non abbia indicato l'indirizzo PEC per l'invio delle comunicazioni di cui all'art. 76, le stesse verranno inviate presso la sede legale del concorrente e al numero di fax indicati nella domanda di partecipazione e scheda di rilevazione dei requisiti di ordine generale.

**N.B.:** Ogni altra documentazione non espressamente prevista potrà essere caricata dall'operatore economico, con le modalità sopra previste, utilizzando l'apposito campo denominato "Eventuali documenti integrativi".

## 5.2 CONTENUTO DELLA Busta "A – Documentazione Amministrativa"

Il Concorrente debitamente registrato al Sistema accede con le proprie Chiavi di accesso nell'apposita sezione "Partecipazione" relativa alla presente procedura accedendo al sito internet, all'indirizzo <https://adsuaq.acquistitelematici.it/>.

Nell'apposito step "Documenti amministrativi", nell'area di partecipazione alla gara, il Concorrente, a pena di esclusione, dovrà allegare la documentazione amministrativa.

La domanda di partecipazione, redatta utilizzando lo schema messo a disposizione *Allegato A*, viene sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.-m.i., **dichiarerà espressamente** che:

1. la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
2. la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
3. tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
4. l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
5. l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti come più avanti specificato;
6. il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'attività cui è destinato;
7. l'immobile è in possesso del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (allaccio in fognatura, prevenzione incendi, attestato di prestazione energetica, eccetera), o lo sarà nel momento in cui sarà adibito a sala ristoro in locazione all'ADSU, e comunque prima della stipula del contratto di locazione;
8. l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte;
9. la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
10. (eventuale) la società è iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e non sussistono le condizioni di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni (autocertificazione antimafia).

**La domanda di partecipazione deve essere corredata** dalla seguente documentazione:

- a) copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri;
- b) copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- c) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- d) identificativi catastali;
- e) planimetrie dei vari locali, in scala e quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva e di ogni ambiente;
- f) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai "Requisiti minimi essenziali" richiesti.

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

**La domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'Allegato A e la copia fotostatica del documento di identità sono richieste a pena di esclusione.**

La rimanente documentazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro i termini fissati dalla Commissione di valutazione delle offerte.

**Ove tale documentazione manchi in tutto o in parte perché l'immobile offerto non possiede tutti o alcuno dei requisiti sopra elencati, l'offerente, entro trenta giorni di tempo decorrenti dalla comunicazione di scelta dell'immobile, dovrà costituire una fideiussione a prima richiesta di**

**importo pari al 5% del canone annuale offerto a garanzia dell'attività di regolarizzazione diretta al rilascio della certificazione non prodotta.**

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile;
- b) la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
- c) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

**La documentazione mancante dovrà pervenire entro il termine fissato per la stipula del contratto di locazione.**

**La mancata costituzione e presentazione della fideiussione di cui al precedente punto equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dall'ADSU.**

### 5.3 CONTENUTO DELLA BUSTA "B – OFFERTA TECNICA"

Nell'apposito step "offerta tecnica" sulla piattaforma, il Concorrente, **a pena di esclusione**, dovrà caricare la propria offerta economica secondo il modello *Allegato B* nelle modalità previste e nelle forme descritte, comunicando le seguenti informazioni sulle base delle quali saranno attribuiti punteggi premianti come più avanti specificato:

- Ubicazione dell'immobile;
- Indice di vulnerabilità sismica dell'immobile;
- Indice di prestazione energetica dell'immobile;
- Disponibilità di parcheggi riservati.

### 5.4 CONTENUTO DELLA 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.

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 valore di locazione espresso in € al metro quadrato commerciale (in ribasso rispetto al valore di riferimento di cui alla tabella presente al precedente punto 4).

Il concorrente dovrà offrire un:

- a) **Importo di locazione in €/mq** da applicarsi in ribasso rispetto al corrispettivo del canone di locazione posto a base di gara, al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge;
- b) Eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);

- c) Espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 (dodici) mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

Si specifica, come già riportato in precedenza, che, **nel calcolo del canone di locazione, non saranno prese comunque in considerazione superfici superiori ai mq 500.**

**Sono dichiarate inammissibili le offerte economiche che superino l'importo a base d'asta del canone di locazione annuale.**

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.

Si precisa che l'ADSU non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

## **6. 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 e secondo i punteggi di seguito specificati:

<b>1</b>	<b>OFFERTA TECNICA</b>	
	<b>Criteri qualitativi (discrezionali)</b>	<b>Ponderazione</b>
A	Criteri premianti	Max 70 punti

<b>2</b>	<b>OFFERTA ECONOMICA</b>	
	<b>Criteri quantitativi (vincolati)</b>	<b>Ponderazione</b>
A	Offerta prezzo di locazione sala ristoro €/mq	Max 30 punti

### **6.1 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.



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

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 – CRITERI PREMIANTI</b>		
	<i>Criterio</i>	<i>Criterio motivazionale</i>
1	Ubicazione dell'immobile	Saranno privilegiati immobili ubicati in prossimità del Castello Cinquecentesco dell'Aquila, Corso Vittorio Emenuale, Piazza Palazzo, Piazza Duomo e viabilità limitrofe del centro storico cittadino
2	Indice di vulnerabilità sismica dell'immobile	Saranno preferite le proposte che prevedano un maggior indice di vulnerabilità sismica
3	Indice di prestazione energetica dell'immobile	Saranno preferite le proposte che prevedano un maggior grado di efficienza energetica dell'immobile
4	Disponibilità di parcheggi riservati	Saranno preferite le proposte che prevedano migliori condizioni di fruibilità e accessibilità degli spazi da parte del personale di sala e degli operatori interessati da operazioni di carico e scarico

Per i criteri tabellari "T" sotto riportati:

	<i>Criterio</i>	<i>sub-criteri di valutazione</i>	<i>punti MAX</i>	<i>TIPO CRITERIO</i>
1	Ubicazione dell'immobile	<i>Indirizzo dell'immobile</i>	25	T
2	Indice di Vulnerabilità sismica (con minimo 0,60)	<i>Costituita dalla produzione della Certificazione attestante la classe dichiarata</i>	20	T
3	Indice di prestazione energetica dell'immobile (con minimo Classe C)	<i>Costituita dalla produzione del Certificato di Prestazione energetica attestante l'indice dichiarato</i>	15	T
4	Disponibilità di parcheggi riservati	<i>Costituita dall'indicazione dei parcheggi riservati all'immobile e al suo esercizio (interrati e/o fuori terra)</i>	10	T

l'attribuzione dei punteggi ai singoli sub criteri avverrà secondo le seguenti modalità:

<b>A - Criterio: Adeguatezza dell'offerta</b>						
<b>A – CRITERIO: Adeguatezza dell'offerta</b>						
	<i> Criterio</i>	<i> punti</i>	<i> n.</i>	<i> sub-criteri di valutazione</i>	<i> punti MAX</i>	<i> TIPO CRITERIO</i>
1	Ubicazione nelle zone individuate dall'Agenzia delle Entrate (si chiede di produrre una dichiarazione con l'indirizzo dell'immobile unitamente e mappa e visura catastale)	25	1.1	B1/Centrale/ - Piazza Duomo e Corso	20	T
			1.2	B2/Centrale/ - interno mura urbiche	5	T
2	Indice di Vulnerabilità sismica (con minimo 0,60 - Costituita dalla produzione della Certificazione attestante la classe dichiarata)	20	2.1	Indice 1.00 o maggiore	20	T
			2.2	Indice 0.90	15	T
			2.3	Indice 0.80	10	T
			2.4	Indice 0.70	5	T
			2.5	Indice 0.60	0	T
3	efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C – si richiede la produzione della Certificazione attestante la classe dichiarata)	15	3.1	classe energetica: A4	15	T
			3.2	classe energetica: A3	12	T
			3.3	classe energetica: A2	9	T
			3.4	classe energetica: A1	6	T
			3.5	classe energetica: B	3	T
			3.6	classe energetica minima richiesta: C	0	T
4	Presenza di parcheggio auto/ garage e/o spazio esterno a totale disponibilità dell'immobile (si richiede la produzione di apposita dichiarazione con indicazione grafica dei parcheggi assegnati all'immobile)	10	4.1	Numero di parcheggi $\geq$ 4	10	T
			4.2	Numero di parcheggi compreso tra 1 e 3	5	T
			4.3	Nessun parcheggio	0	T

### 6.3 METODO DI CALCOLO DEI PUNTEGGI

Per ciascuno dei sub-criteri qualitativi indicati, ogni componente della Commissione di gara attribuirà all'offerta tecnica un coefficiente calcolato applicando i valori tabellari (T) su indicati.

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 (70 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 70 punti e agli altri concorrenti un punteggio proporzionale.

### 6.4 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 (calcolato rispetto all'importo offerto)
- A soglia** = media aritmetica dei valori del ribasso offerto dai concorrenti
- X** = 0,90
- A max** = valore del ribasso più conveniente

## 7. REQUISITI MINIMI ESSENZIALI DELL'IMMOBILE PROPOSTO

Le proposte degli operatori economici, interessati a manifestare il proprio interesse in risposta al presente bando, non potranno prescindere dalle seguenti caratteristiche:

- Localizzazione dell'immobile: zone individuate dall'Agenzia delle Entrate *B1/Centrale/ - Piazza Duomo e Corso e/o B2/Centrale/ - interno mura urbiche*;
- Conformità: l'immobile deve essere in regola con le disposizioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi e di inquinamento acustico. Resta ferma la facoltà dell'ADSU di richiedere, in qualsiasi momento prima e durante il periodo di validità del contratto locativo, ogni informazione e documento utile alla verifica del possesso dei suddetti requisiti, valutando di conseguenza l'idoneità dell'immobile proposto rispetto alle finalità cui deve assolvere;
- Accessibilità: immobile agibile, accessibile e fruibile da tutti gli utilizzatori, adeguato ai requisiti delle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- Destinazione d'uso: nell'ambito della zonizzazione prevista dal P.R.G. del Comune dell'Aquila, l'immobile deve essere ubicato all'interno delle aree di cui all'art. 31 "Zona per attrezzature generali", art. 34 "Zona per attrezzature socio – sanitarie = S.", art. 37 "Zona per attrezzature universitarie = U." e art. 40 "Zona per attrezzature ricreative = R.". Sono ammesse trasformazioni la cui fattibilità sia attestata dall'amministrazione comunale mediante atto da produrre in fase di gara;
- Requisiti di sorvegliabilità: i locali devono essere conformi ai criteri stabiliti dal Decreto del Ministro dell'interno 17 dicembre 1992, n. 564 "Regolamento concernente i criteri di sorvegliabilità dei locali adibiti a pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande";
- Qualità dell'aria: i locali proposti devono essere aerati con ventilazione naturale manuale e/o meccanicizzata (oltre l'eventuale ventilazione artificiale), climatizzati per garantire criteri di equilibrio termico in estate e inverno, illuminati secondo normativa e sanificati da virus e batteri con dispositivi medici di Classe 1 certificati per la decontaminazione ambientale in numero minimo pari a 1/150 mq o frazione (qualora alcuni dei requisiti richiesti siano al momento ancora da acquisire, la presentazione della proposta equivarrà a formale impegno ad adempiere alle richieste di cui al presente punto prima dell'eventuale sottoscrizione del contratto di locazione);
- Lavabi: ai sensi del D.Lgs. 81/08, Allegato IV, p.to 1.11.2, in adiacenza al locale di consumo degli alimenti devono essere predisposti lavabi in numero adeguato (almeno 1 ogni venti posti a sedere) per cui i locali proposti devono essere dotati di almeno 5 lavabo (qualora il numero dei lavabo attualmente presenti sia inferiore a 5, la presentazione della proposta equivarrà a formale impegno ad adempiere alle richieste di cui al presente punto prima dell'eventuale

- sottoscrizione del contratto di locazione). Inoltre, in aggiunta ai suddetti lavabi ubicati nell'antibagno dei servizi igienici, dovrà essere predisposto un altro lavabo per la somministrazione di acqua potabile nella sala ristoro;
- Requisiti locale manipolazione alimenti: gli ambienti per il deposito, movimentazione e lavorazione degli alimenti non devono avere comunicazione diretta con i servizi igienici, né devono essere impiegati per lo stazionamento di persone o animali. Le pareti dei locali devono essere intonacate e rivestite, per un'altezza non inferiore ai 2,0 metri, con materiali impermeabili facilmente lavabili e disinfettabili. I pavimenti, facili da pulire, devono essere realizzati con materiale resistente, non assorbente, lavabile e non tossico. Le aperture devono essere dotate di reti anti-insetti;
  - Servizi igienici: è necessario almeno due servizi igienici ad uso esclusivo del personale (uno a servizio delle donne e uno ad uso degli uomini). Inoltre saranno previsti servizi igienici per l'utenza in numero minimo pari a 1/mq 60 del locale di somministrazione e consumo degli alimenti. Infine, deve essere previsto un servizio igienico per disabili. Ad eccezione di quello destinato al pubblico disabili (regolamentato da normativa specifica a cui si rimanda), tutti gli altri servizi igienici devono essere composti da: locale WC di sup. min. 1,0 mq, contenente il vaso, altezza media non inferiore a mq 2,4 e dotato di finestra per aerazione naturale diretta non inferiore a mq 0,50 o, se bagno cieco, di aspirazione forzata con ricambio minimo di 6 volumi/ora. Antibagno con superficie minima di 1,0 mq/bagno, anche in comune con altri bagni. La porta che accede all'esterno dovrà essere dotata di ritorno automatico con apertura verso l'esterno; pavimento e pareti, fino all'altezza di mt 2,0, impermeabili, facilmente lavabili e disinfettabili. Erogatori dell'acqua potabile e scarico del wc azionati a comando non manuale e non a gomito;
  - Spogliatoi: la superficie deve essere commisurata a non meno di mq 3,00 e altezza media non inferiore a mt 2,40. Aerazione naturale o aspirazione forzata per ricambio d'aria come per i bagni ciechi. Riscaldamento adeguato;
  - Depositi/vani: superficie minima mq 20, altezza media non inferiore a mt 2,70, rapporti aeroilluminanti non inferiori a 1/10 della superficie. Tutte le aperture verso l'esterno devono essere protette con reticelle a maglia fine. Pareti intonacate e rivestite, fino all'altezza di metri 2,0, con materiali di colore chiaro e lavabili. Soffitti di materiale idoneo tale da non creare inconvenienti alle sostanze alimentari;
  - Contatori: l'immobile deve essere dotato di contatori dedicati, perfettamente individuabili e associabili allo spazio locativo oggetto della proposta per ognuna delle forniture a carico dell'ADSU (luce, acqua, gas, etc...);

**In ottemperanza ai requisiti minimi suesposti, qualora sia necessario effettuare dei lavori edili e/o impiantistici per rendere gli ambienti idonei allo scopo, la presentazione della proposta**

**equivarrà a formale impegno ad adempiere alle richieste di cui al presente punto prima dell'eventuale sottoscrizione del contratto di locazione. In tale circostanza trova applicazione quanto specificato al punto 5.2 in merito all'emissione di polizza fideiussoria a garanzia.**

## **8. COMMISSIONE AGGIUDICATRICE**

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 aggiudicatrice valuterà la documentazione amministrativa e le offerte tecniche ed economiche pervenute.

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

La prima seduta pubblica avrà luogo il **giorno 09 febbraio 2023, alle ore 9.00** presso *l'ADSU-AQ nelle sede dell'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.

La commissione di gara 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 si procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare;
- b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;
- c) trasmettere al RUP gli atti per l'adozione degli eventuali provvedimenti di esclusione e le ammissioni dalla procedura di gara;

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.

**N.B:** la stazione appaltante procede alla suddetta verifica in tutti i casi in cui sorgono fondati dubbi, sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti in fase di gara.

#### **10. APERTURA DELLA BUSTA B – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE**

A seguito dell'avvenuta valutazione delle offerte amministrative, la commissione procederà, in seduta riservata, alla valutazione delle offerte tecniche degli operatori economici ammessi alla presente fase di gara.

L'attribuzione del punteggio avverrà secondo quanto previsto al paragrafo 6.

#### **11. APERTURA DELLA BUSTA C – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ECONOMICHE**

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, in una successiva seduta pubblica la commissione giudicatrice procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione secondo quanto previsto al paragrafo 6.4.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

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

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle buste amministrative e delle offerte 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:

- 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 afferenti ai criteri minimi essenziali;
- 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.

#### **12. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO**

All'esito delle operazioni di cui sopra la commissione 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. Altresì, l'ADSU potrà **procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza d una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.**

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 e del rispetto dei criteri di selezione di cui all'art. 83 del medesimo Codice.

La stazione appaltante, previa verifica e approvazione della proposta di aggiudicazione ai sensi degli artt. 32, comma 5 e 33, comma 1 del Codice, valuta di aggiudicare l'appalto per la locazione dell'immobile.

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

In caso di esito negativo delle verifiche, la stazione appaltante procederà alla revoca dell'aggiudicazione e alla segnalazione all'ANAC. La stazione appaltante aggiudicherà, quindi, al secondo graduato procedendo altresì, alle verifiche nei termini sopra indicati e così via, se necessario, scorrendo la graduatoria.

La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 88 comma 4-*bis* e 89 e dall'art. 92 comma 3 del d.lgs. 159/2011.

Laddove l'aggiudicatario sia in possesso della sola domanda di iscrizione all'elenco dei fornitori, prestatori di servizi non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa (c.d. *white list*) istituito presso la Prefettura della provincia in cui l'operatore economico ha la propria sede, la stazione appaltante consulta la Banca dati nazionale unica della documentazione antimafia immettendo i dati relativi all'aggiudicatario (ai sensi dell'art. 1, comma 52 della l. 190/2012 e dell'art. 92, commi 2 e 3 del d.lgs. 159/2011).

Trascorsi i termini previsti dall'art. 92, commi 2 e 3 d.lgs. 159/2011 dalla consultazione della Banca dati, la stazione appaltante procede alla stipula del contratto anche in assenza dell'informativa antimafia, salvo il successivo recesso dal contratto laddove siano successivamente accertati elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 92, comma 4 del d.lgs. 159/2011.

La stipula avrà luogo entro 60 giorni dall'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 32, comma 8 del Codice, salvo il differimento espressamente concordato con l'aggiudicatario.

Il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante.

Il contratto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13 agosto 2010, n. 136.



**Le eventuali spese relative alla pubblicazione** del bando e dell'avviso sui risultati della procedura di affidamento, ai sensi dell'art. 216, comma 11 del Codice e del d.m. 2 dicembre 2016 (GU 25.1.2017 n. 20), sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere rimborsate alla stazione appaltante entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

La stazione appaltante comunicherà all'aggiudicatario l'importo effettivo delle suddette spese, nonché le relative modalità di pagamento.

**Sono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese contrattuali**, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

### **13. AVVERTENZE**

Non saranno corrisposte, a carico dell'ADSU, provvigioni a eventuali intermediari.

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'ADSU, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. L'Azienda si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.

L'Azienda si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito dell'ADSU – AQ.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

**Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna all'Azienda per il diritto agli studi universitari di L'Aquila - risulti privo del certificato di agibilità, dell'attestato di prestazione energetica, nonché dei requisiti minimi indicati nell'offerta, ovvero infine risulti non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sui luoghi di lavoro, sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'amministrazione dall'interruzione della procedura.**

### **14. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di L'Aquila, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

### **15. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del D.lgs. del 30.06.2003, n. 196 – Codice in materia di protezione dei dati personali – e successive modifiche e integrazioni, e del Regolamento UE del 27.04.2016, n. 679 – General Data Protection Regulation – si informano gli operatori economici che il trattamento dei dati personali forniti in sede di partecipazione alla presente procedura, o comunque acquisiti a tal fine dall'Azienda DSU di L'Aquila, è finalizzato all'espletamento delle attività connesse e strumentali alla procedura

selettiva e all'eventuale stipula e gestione del contratto di affidamento dell'appalto. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione, pena l'esclusione. Gli interessati godono dei diritti di cui all'art. 7 del D.lgs. 196/2003 e ss. mm. e ii. e potranno esercitarli con le modalità di cui agli artt. 8 e 9 dello stesso Decreto. Tali diritti potranno essere fatti valere rivolgendosi all'Azienda DSU di L'Aquila, S.S. 80 ex Caserma Campomizzi, Pal. D. I dati potranno essere messi a disposizione di coloro che, titolari di un concreto interesse nella suddetta procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm. e ii. Il titolare del trattamento è l'Azienda per il Diritto agli studi universitari di L'Aquila.

*Allegati:*

- Allegato A – Domanda di partecipazione;
- Allegato B – Offerta tecnica
- Allegato C – Offerta economica

Il Direttore dell'ADSU

Dott. Luca Valente

Il RUP e Responsabile Area Tecnica ed Informatica

Ing. Michele Suriani