



AZIENDA PER IL DIRITTO AGLI STUDI UNIVERSITARI

Sede Legale: Via XX Settembre nn. 46/52 - 67100 L'Aquila
Sede operativa: via dell'Arcivescovado n. 8 – 67100 L'Aquila
C.F.: 80004530665 – P.I.: 01024330662
www.adsuaq.org e-mail: info@adsuaq.org
Pec: adsuaq@pec.regione.abruzzo.it



LA DIREZIONE

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

procedura: aperta ex. art. 71, comma 1, decreto legislativo n. 36 del 2023
criterio di valutazione: offerta economicamente più vantaggiosa ex. art. 108, comma 1

**RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE DA ADIBIRE AD ALLOGGI PER
STUDENTI UNIVERSITARI**
in esecuzione della Deliberazione di CDA n. 12 del 10.02.2025

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: Via dell'Arcivescovado n. 8 – 67100 L'Aquila, Tel. 0862-32701

URL amministrazione aggiudicatrice: www.adsuaq.org pec: adsuaq@pec.regione.abruzzo.it

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

Responsabile Area Tecnica ed Informatica, R.U.P. e Direttore ADSU **Ing. Michele Suriani** - Tel.:0862-32701

Posta elettronica: info@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 amministrazioni aggiudicatrici: NO

2. SEZIONE: OGGETTO DELL'APPALTO

2.1. Descrizione

La presente procedura ha ad oggetto l'eventuale aggiudicazione di un contratto di locazione passiva di uno o più immobili da destinare all'housing universitario per conto 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 a favore degli studenti Universitari, in ottemperanza a quanto previsto con la deliberazione del CDA n. 12 del 10.02.2025 con cui sono state approvate le *Linee Guida per la ricerca di immobili in locazione per gli studenti fuori sede*.

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. 56, comma 1, lett e) del D.Lgs. n. 36/2023.

La procedura si svolge mediante esperimento di una gara disciplinata esclusivamente dalle disposizioni contenute nel presente avviso e dalle norme del codice dei contratti pubblici (D.Lgs n. 36/2023) 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. 56, comma 1, lett e) del D.Lgs. n. 36/2023.

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 uno o più immobili da destinare all'housing universitario.

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.

E' interesse dell'ADSU partecipare al bando MUR per l'housing universitario (<https://www.mur.gov.it/it/atti-e-normativa/decreto-ministeriale-n-481-del-26-02-2024>) in relazione al quale, in caso di mancata partecipazione o non idoneità al bando e/o per qualsivoglia ulteriore motivazione che non dovesse consentire all'ADSU di essere ammessa al beneficio del contributo economico previsto dal bando MUR entro la data del 31/07/2025, salvo diversi accordi e tempistiche, l'ente non perverrà alla sottoscrizione del contratto locativo e nulla potrà essere preteso nei confronti di ADSU per ogni impegno assunto con il presente bando che rappresenta, per l'ADSU, un avviso esplorativo da cui non derivano impegni né diritti di prelazione da parte dei soggetti interessati a presentare una proposta secondo i criteri di seguito esplicitati.

2.1.4 L'avviso riguarda un accordo quadro: NO

2.1.5 Breve descrizione dell'appalto:

Per ogni riferimento alle caratteristiche degli immobili potenzialmente idonei alla candidatura per gli scopi di cui al presente avviso si rimanda alle “Linee di indirizzo” approvate e qui allegate.

Gli immobili richiesti devono essere già costruiti alla data di scadenza del presente avviso e pienamente funzionali 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 offerte: **24 Aprile 2025, ore 14:00**
- Prima seduta pubblica: 28 Aprile 2025, ore 10:00
- Data limite stipula Contratto (eventuale): 01 Ottobre 2025
- Consegna immobile e decorrenza pagamento canoni: **01 Ottobre 2025**

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

Si specifica che:

- tutti gli eventuali **lavori edili e impiantistici** necessari dovranno essere regolarmente eseguiti **entro e non oltre la data del 31/08/2025**, in ottemperanza ai requisiti di legge, a quanto previsto nell’Allegato 1 e a quanto disposto nei criteri di cui al bando MUR reperibili al link: <https://www.mur.gov.it/it/atti-e-normativa/decreto-ministeriale-n-481-del-26-02-2024>.

- gli **ambienti dovranno essere pronti all’uso ed entrare in esercizio a pieno regime entro e non oltre la data del 30/09/2025**, completi di arredo per essere fruiti dagli studenti universitari.

3. DECORRENZA E DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di **anni 12 (dodici)**, rinnovabile per una pari durata 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.

Qualora il contratto fosse stipulato dopo il 01 Ottobre 2025 per cause non imputabili all’aggiudicatario, il termine di consegna dell’immobile è comunque stabilito contestualmente alla stipula del contratto e in ogni caso dovrà essere concesso agli studenti di beneficiare dei posti letto entro e non oltre la data del 01.10.2025.

Il soggetto proprietario degli immobili candidati dichiara, rispondendo al presente avviso, di essere a conoscenza dell’interesse dell’ADSU di partecipare al bando MUR per l’housing universitario per cui accetta sin d’ora che, in caso di mancata partecipazione o non idoneità al bando e/o per qualsivoglia ulteriore motivazione che non dovesse consentire all’ADSU di essere ammessa al beneficio del contributo economico previsto dal bando MUR entro la data del 31/07/2025, salvo diversi accordi e tempistiche, non si perverrà alla sottoscrizione del contratto locativo e nulla potrà essere preteso nei confronti di ADSU per ogni impegno assunto con il presente bando che rappresenta, per l’ADSU, un avviso esplorativo da cui non derivano impegni né diritti di prelazione da parte del soggetto interessato a presentare una proposta.

Il proponente, inoltre, dichiara di essere a conoscenza della necessità di adeguare gli immobili alle prescrizioni previste nel bando MUR reperibile al seguente indirizzo: <https://www.mur.gov.it/it/atti-e-normativa/decreto-ministeriale-n-481-del-26-02-2024>

Tutti gli oneri relativi a lavori, autorizzazioni, spese tecniche e di qualsivoglia altra natura risultassero necessari per il suddetto adeguamento sono a totale carico del soggetto proponente e dovranno essere realizzati entro e non oltre la data del 31.08.2025 e comunque in tempo utile per accogliere studenti universitari entro la data del 30.09.2025.

4. IMPORTO A BASE D'ASTA

L'Amministrazione ha determinato quale prezzo a base d'asta l'importo unitario del canone per posto letto come di seguito indicato:

- **Costo base d'asta per posto letto per la durata di mesi 10/anno – ottobre/luglio** (oneri, costi e spese energetiche incluse): € 1.700,00.

5. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La documentazione richiesta deve essere **trasmessa all'ADSU a mezzo pec** entro e non oltre le ore **14.00 del 24.04.2025**, pena la non ammissione alla procedura.

L'offerta economica deve essere firmata digitalmente e marcata temporalmente prima delle ore **14.00 del 24.04.2025**.

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

Qualora venissero prodotte e trasmesse più istanze da parte dello stesso soggetto, aventi ad oggetto gli stessi immobili, verrà presa in considerazione l'ultima proposta inviata.

E' concesso ad ogni soggetto presentare più proposte con immobili differenti.

Non sarà ritenuta valida e non sarà accettata alcuna offerta pervenuta oltre le ore **14.00 del 24.04.2025**, anche per causa non imputabile al Concorrente.

I concorrenti esonerano la Stazione Appaltante e il gestore del sistema da qualsiasi responsabilità inerente al 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 rete che rendano impossibile ai partecipanti la presentazione dell'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 tramite posta elettronica certificata. L'offerta sarà corredata da:

- Una cartella.zip Busta A- Documentazione amministrativa contenente la documentazione amministrativa;
- Una cartella.zip Busta B contenente l'offerta tecnica e la documentazione tecnica.
- Una cartella.zip Busta C contenente l'offerta economica.

L'offerta tecnica e l'offerta economica presentate dovranno essere cifrate e il relativo codice per la lettura della documentazione dovrà essere messo a disposizione dell'ADSU solo dopo la scadenza delle offerte su richiesta dell'ADSU da trasmettere tramite PEC;

La domanda di partecipazione, le dichiarazioni, l'offerta tecnica e l'offerta economica devono essere firmate digitalmente dal titolare o legale rappresentante o procuratore del concorrente, a pena di non ammissione.

In caso di RTI, GEIE o consorzi ordinari di cui all'art. 2602 del codice civile, già costituiti, di ogni tipo di aggregazione di imprese aderenti al contratto di rete, la domanda deve essere firmata digitalmente dal rispettivo titolare/legale rappresentante/procuratore, a pena di non ammissione alla gara, nel caso in cui siano da costituire da tutti i titolari/legali rappresentanti/procuratori dei soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento/consorzio/GEIE rete di imprese.

Inoltre, in caso di RTI GEIE o consorzi ordinari già costituiti o da costituire, e di ogni tipo di aggregazioni di imprese retiste, nella domanda di partecipazione devono essere obbligatoriamente specificate, pena la non ammissione, le parti del servizio che saranno eseguite da ciascuna impresa facente parte del raggruppamento o consorzio o Geie o aggregazione di imprese in rete.

Le domande di partecipazione, in caso di RTI, consorzi ordinari ex art. 2602 cc, GEIE e imprese retiste devono essere trasmesse dall'impresa mandataria.

In caso di consorzi di cui all'art. 65 comma 1 lett. b) e d) del D. Lgs. n. 36/2023, nella domanda di partecipazione devono essere indicate le parti del servizio che saranno eseguite dalle diverse imprese e le specifiche imprese consorziate che eseguono la somministrazione.

Nel caso di partecipazione di aggregazioni di imprese in rete, quest'ultime devono compilare le parti della domanda di partecipazione prevista per i raggruppamenti temporanei d'impresa, non essendo prevista una sezione dedicata a tali soggetti. La domanda deve essere inserita inviata dalla impresa mandataria.

Nella domanda di partecipazione è, altresì, richiesto che venga inserito, per le comunicazioni di cui all'art. 90 del D. Lgs. n. 36/2023, 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. 90, le stesse verranno inviate presso l'indirizzo PEC con cui è stata trasmessa la documentazione o presso l'indirizzo della sede legale del concorrente o 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 trasmessa dall'operatore economico, con le modalità sopra previste, tramite una cartella.zip denominata "Eventuali documenti integrativi".

5.2 CONTENUTO DELLA cartella .zip - Busta "A – Documentazione Amministrativa"

Nella domanda di partecipazione il soggetto sottoscrittore, munito dei necessari poteri ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. e redatta utilizzando lo schema messo a disposizione in *Allegato A*, **dichiarerà espressamente** che l'immobile possiede i requisiti di seguito elencati:

- Numero di posti letto realizzabili nelle strutture candidate (secondo i criteri previsti nel bando MUR. Non verranno prese in considerazione proposte con un numero di posti letto inferiori a 20);
- ubicazione degli immobili nel Comune dell'Aquila;
- le unità immobiliari dovranno restare a disposizione dello studente almeno per 10 mesi consecutivi e per almeno 12 (dodici) anni solari e consecutive dalla sottoscrizione del contratto di locazione;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- efficienza energetica non inferiore alla classe 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 dell'immobile alla normativa vigente in materia di:
 - a) abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) sicurezza ex D.lgs. 81/08 e ss.mm.ii;
 - c) normativa antincendio;
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- deve rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente, nazionale e regionale, per la classe III "Costruzioni con funzioni non strategiche" e, comunque, avere un indice di vulnerabilità sismica non inferiore a 0,6 secondo la normativa vigente.

Inoltre, nella predisposizione dell'offerta amministrativa i concorrenti dichiareranno espressamente che:

- la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- (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).

Se applicabili, il proponente dichiara:

- di non trovarsi in alcuna delle situazioni preclusive previste dagli artt. 94, 95 del D. Lgs. 36/2023 per la partecipazione alle procedure di affidamento ed alla stipula dei relativi contratti;
- di essere in possesso dei requisiti di ordine generale per contrarre con la Pubblica amministrazione;

- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla Legge 68/1999;
- di non trovarsi in una delle cause di esclusione di cui agli artt. 96, 97 e 98 del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 e ss.mm.ii.;
- di non trovarsi in alcuna ulteriore situazione che precluda la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi con l'ADSU di L'Aquila;
non sussistono le cause ostative di cui all'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. 165/2001.

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) planimetrie dei vari locali, in scala e quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva e di ogni ambiente, sia allo stato attuale che di progetto per la realizzazione di posti letto per studenti universitari previsti nel rispetto dei requisiti previsti nel bando MUR a cui l'ADSU intende partecipare;

Tutta la documentazione sopra descritta dovrà essere 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 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 in ogni caso 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"

Nella cartella.zip "Busta B - Offerta tecnica", il Concorrente, **a pena di esclusione**, dovrà caricare la propria offerta tecnica secondo il modello *Allegato B* nelle modalità previste e nelle forme descritte comunicando tutte le informazioni ivi previste sulle base delle quali saranno attribuiti punteggi premianti come più avanti specificato e firmata digitalmente come indicato al punto 5.1.

L'offerta tecnica deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) identificativi catastali corredati di mappe e visure aggiornate;
- b) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo alle dichiarazioni rese negli Allegati A e B.
- c) documento di analisi della vulnerabilità sismica

5.4 CONTENUTO DELLA BUSTA "C – OFFERTA ECONOMICA"

Il Concorrente, **a pena di esclusione**, dovrà trasmettere la propria offerta economica secondo il modello *Allegato C* nelle modalità previste e nelle forme descritte.

Nella cartella.zip "Busta C - offerta economica" il concorrente dovrà inserire l'offerta economica redatta in base al modello di offerta economica predisposto dalla Stazione Appaltante e in lingua italiana e firmata digitalmente come indicato al punto 5.1.

L'offerta economica contiene:

- a) **Importo di locazione in €/anno per posto letto offerto**, 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, complessivamente inclusivo delle superfici accessorie e di ogni altro costo e onere previsto, inclusi i consumi energetici, spese condominiali, etc...;
- b) Eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);
- c) Espresa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 (dodici) mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

Si specifica che **il canone di locazione offerto è da considerarsi fisso e invariabile indipendentemente dalle superfici degli spazi offerti.**

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

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. 108, comma 1 del Codice e secondo i punteggi di seguito specificati:

1	OFFERTA TECNICA	
	Criteri qualitativi (tabellari)	Ponderazione
A	Criteri premianti	Max 70 punti

2	OFFERTA ECONOMICA	
	Criteri quantitativi (vincolati)	Ponderazione
A	Offerta prezzo di locazione €/posto letto	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:

A – CRITERI PREMIANTI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE		
	Criterio	Criterio motivazionale
1	Ubicazione dell'immobile	Saranno privilegiati, nell'ordine decrescente, immobili ubicati nella zona B2/C1
2	Indice di vulnerabilità sismica dell'immobile	Saranno valutate con il punteggio di seguito esposto le proposte che prevedano un maggior indice di vulnerabilità sismica (non sono ammissibili proposte con indice inferiore a 0,60 o in assenza di valore)
3	Indice di prestazione energetica dell'immobile	Saranno preferite le proposte che prevedano un maggior grado di efficienza energetica dell'immobile (non sono ammissibili soluzioni con classe energetica inferiore a C o in assenza di APE/ACE)
4	Servizi accessori	Saranno preferite le proposte che prevedano servizi accessori come specificato nella tabella seguente

Per i criteri tabellari “T” sotto riportati:

	Criterio	sub-criteri di valutazione	punti MAX	TIPO CRITERIO
1	Ubicazione dell’immobile	<i>Indirizzo dell’immobile</i>	20	T
2	Indice di Vulnerabilità sismica (con minimo 0,60 – non saranno presi in considerazioni valori inferiori a quello minimo)	<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	Servizi accessori	<i>Wi-fi free, servizio pulizia ambienti, servizio lavanderia, sanificatori d’aria</i>	15	T

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

A - Criterio: Adeguatezza dell’offerta					
A – CRITERIO: Adeguatezza dell’offerta					
	Criterio	punti	n.	sub-criteri di valutazione	punti MAX
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 – non saranno ammesse soluzioni differenti da quelle tabellate)	20	1.1	B2/Centrale	20
			1.2	C1/Semicentrale - Rivera, Stazione, Viale Croce Rossa, Strinella, Collemaggio.	10
2	Indice di Vulnerabilità sismica (con minimo 0,60 - <i>Costituita dalla produzione della Certificazione attestante la classe dichiarata - non saranno presi in considerazioni valori inferiori a quello minimo previsto</i>)	20	2.1	Indice 0.91 - 1.00 o maggiore	20
			2.2	Indice 0.81 - 0.90	15
			2.3	Indice 0.71 - 0.80	10
			2.4	Indice 0.61 - 0.70	5
			2.5	Indice 0.60	0

3	Efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C – si richiede la produzione della Certificazione attestante la classe dichiarata - non saranno presi in considerazione valori inferiori a quello minimo richiesto)	15	3.1	classe energetica: A4	15
			3.2	classe energetica: A3	12
			3.3	classe energetica: A2	9
			3.4	classe energetica: A1	6
			3.5	classe energetica: B	3
			3.6	classe energetica minima richiesta: C (non verranno accettate soluzioni con classe inferiore)	0
4	Servizi accessori	15	4.1.1	Connessione rete wi-fi free assente	0
			4.1.2	Connessione rete wi-fi free presente	5
			4.2.1	Servizio pulizia ambienti settimanale NON previsto	0
			4.2.2	Servizio pulizia ambienti settimanale previsto	4
			4.3.1	Servizio lavanderia mensile / fornitura gettoni per lavanderie automatiche NON presente	0
			4.3.2	Servizio lavanderia mensile / fornitura gettoni per lavanderie automatiche presente	3
			4.4.1	Assenza di dispositivi per la purificazione e sanificazione dell'aria	0
4.4.2	Presenza di almeno 1 dispositivo per la purificazione e sanificazione dell'aria ogni 100 mq di superficie lorda/singolo appartamento	3			

6.3 METODO DI CALCOLO DEI PUNTEGGI

Per ciascuno dei sub-criteri qualitativi indicati, la Commissione di gara attribuirà agli stessi un punteggio in valore assoluto applicando i punteggi tabellari (T) suindicati.

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.

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_i** = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo
A_i = 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. COMMISSIONE AGGIUDICATRICE

La commissione aggiudicatrice è nominata, ai sensi dell'art. 93, del Codice, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari di componenti 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. 93, comma 5, 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 aggiudicatrice e i curricula dei componenti.

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

La prima seduta pubblica avrà luogo il **giorno 28 Aprile 2025, alle ore 10.00** presso l'ADSU-AQ nella 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 di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente almeno 3 giorni prima della data fissata.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente almeno 3 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 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 avviso;
- b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;
- c) trasmettere al RP 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 ha richiesto la cifratura delle offerte tecniche ed economiche come indicato al punto 5 del presente avviso.

Il relativo codice per la lettura delle offerte dovrà essere messo a disposizione dell'ADSU solo dopo la scadenza delle offerte su richiesta dell'ADSU da trasmettere tramite PEC.

È fatta salva la possibilità 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.

9. APERTURA DELLA BUSTA B – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE

A seguito dell'avvenuta verifica della documentazione amministrativa, 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 ai paragrafi 6.1 e 6.2.

10. APERTURA DELLA BUSTA C – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ECONOMICHE

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa e attribuiti i punteggi dell'offerta tecnica, 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 complessivo, ma punteggi parziali 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 tutti gli altri elementi di valutazione, si procederà mediante sorteggio).

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 verifica della documentazione amministrativa e delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a comunicare, tempestivamente al *RUP* che procederà, sempre, ai sensi dell'art. 90 comma 1, lett. d) del Codice - i casi di **esclusione** da disporre per:

- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, ai sensi dell'art. 70, comma 4, lett. a) e b) del Codice, in quanto non rispettano i documenti di gara, e/o ricevute oltre i termini indicati;
- presentazione di offerte inammissibili, ai sensi dell'art. 70, comma 4 lett. c) e f) 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.

11. 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 RP 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. 107, comma 10 del Codice. Altresì, l'ADSU potrà **procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.**

La verifica dei requisiti generali e speciali avverrà, ai sensi dell'art. 17, comma 5 Codice, sull'offerente cui la stazione appaltante ha deciso di aggiudicare l'appalto.

La stazione appaltante, previa verifica dei requisiti generali e speciali e approvazione della proposta di aggiudicazione ai sensi dell'art. 17, comma 5 Codice, valuta di aggiudicare l'appalto per la locazione dell'immobile.

In caso di esito negativo delle verifiche, la stazione appaltante procederà alla segnalazione all'ANAC. La stazione appaltante alle verifiche nei confronti del secondo graduato procedendo altresì, all'aggiudicazione 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.

Il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art. 18, comma 1 del D.lgs. 36/2023 e avrà la durata minima di anni 12, eventualmente rinnovabile 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.

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

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

12. 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 e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'amministrazione dall'interruzione della procedura.

13. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

14. 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, Via dell’Arcivescovado 8 o l’interessato/a potrà produrre apposita istanza da inviare, a mezzo di Raccomandata A/R all’ ADSU di L’Aquila ovvero mediante PEC all’indirizzo adsuaq@pec.regione.abruzzo.it. 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.tel. 0862/32701 protocollo@adsuaq.org; - Dati contatto Responsabile Protezione Dati (DPO): Alessandro Bonavita, Via Baldo degli Ubaldi 190 Roma, mail: bonavita@sa-studioassociato.it.

Allegati:

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

Il Direttore dell’ADSU

Ing. Michele Suriani