

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUZIONE DI UN IMMOBILE DESTINATO A FAVORIRE L'ACCESSO AI SERVIZI CULTURALI DI STUDENTI UNIVERSITARI ED IN PERCORSI DI ALTA FORMAZIONE NEL MUNICIPIO DI OSTIA.

Al fine di individuare uno spazio destinato a favorire l'accesso ai servizi culturali di studenti universitari ed in percorsi di alta formazione in stretto raccordo con il Campus universitario di prossima realizzazione, in collaborazione con l'Università degli Studi di Roma Tre, che prevede al suo interno uno Studentato ed il "Politecnico del Mare", l'Amministrazione, con il presente Avviso intende selezionare un'immobile nel Municipio di Ostia.

La scelta della città di Ostia, secondo centro urbano del territorio romano, con un tessuto imprenditoriale diffuso soprattutto legato all'economia del mare e del turismo balneare, è dovuta anche all'esigenza evidente di riqualificare e sostenere il tessuto civico del territorio.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) dovrà essere dotato di accesso e servizi igienici sia per disabili che normodotati;
- b) dovrà essere dotato di prese internet e telefoniche ADSL;
- c) dovrà distare preferibilmente max 300 metri in linea d'aria da Piazzale della Posta;
- d) dovrà essere preferibilmente da 150 mq a 300 mq;
- e) dovrà essere preferibilmente dotato di un parcheggio auto e moto;
- f) dovrà essere preferibilmente raggiungibile tramite il trasporto pubblico locale;
- g) preferibilmente al piano terra;
- h) in regola con le normativa della sicurezza vigente e quella ulteriore di settore.

DURATA

Qualora l'Amministrazione individui un immobile nel rispetto delle prescrizioni del presente Avviso, stipulerà inizialmente un contratto dalla consegna dello stesso fino al 31 dicembre 2018.

TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per partecipare alla presente procedura, gli interessati dovranno far pervenire, tutta la documentazione richiesta redatta in lingua italiana (presso Laziodisu - Via Cesare de Lollis, 24/B - 00185 Roma - **Ufficio Protocollo, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 28 dicembre 2017**, con le seguenti modalità:

- mediante raccomandata A.R. a mezzo del servizio postale;
- con raccomandata a mezzo di corriere;
- direttamente a mano con consegna all'Ufficio Protocollo della stazione appaltante sopraindicato.

Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, farà fede unicamente il timbro dell'Ufficio Protocollo di Laziodisu, con l'attestazione del giorno e dell'ora di arrivo.

L'orario di ricezione del Protocollo è dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 17.00 dal lun. al ven. di tutti i giorni lavorativi, con esclusione dei giorni festivi.

L'inoltro della documentazione è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Laziodisu ove, per disguidi postali o di altra natura, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche se imputabili a ragioni indipendenti dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine indicato. Ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo di raccomandata A/R o altro vettore, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale. Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati e potranno essere riconsegnati al concorrente su sua richiesta scritta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Per poter partecipare alla presente procedura i soggetti interessati dovranno far pervenire tutta la documentazione necessaria rispettando le seguenti condizioni:

1. un **unico plico** contenente 3 buste, che dovrà essere chiuso e sigillato mediante l'apposizione di timbro e firma sui tutti i lembi di chiusura o altro sistema tale da garantirne la chiusura ermetica, e dovrà riportare all'esterno le seguenti indicazioni:

- ragione sociale – indirizzo del mittente – numero di fax – indirizzo di posta elettronica certificata (**il n. di fax indicato e la pec, autorizza l'Amministrazione ad effettuare tramite tali mezzi tutte le comunicazioni afferenti alla procedura**).

- data ed orario di scadenza della procedura di gara in questione;

- la scritta "NON APRIRE - " contiene offerta relativa alla procedura di gara:

"MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUZIONE DI UN IMMOBILE DESTINATO A FAVORIRE L'ACCESSO AI SERVIZI CULTURALI DI STUDENTI UNIVERSITARI ED IN PERCORSI DI ALTA FORMAZIONE NEL MUNICIPIO DI OSTIA".

Il plico sopra citato dovrà contenere le buste di seguito indicate, ciascuna delle quali a sua volta dovrà, essere chiusa e sigillata mediante l'apposizione di un'impronta (timbro e firma sui lembi di chiusura o altro sistema) che confermi l'autenticità della chiusura originaria:

- **Busta "A"**, con l'indicazione esterna del mittente e della dicitura "**Documenti amministrativi**", dovrà contenere, **a pena d'esclusione**, i documenti prescritti per la partecipazione e per l'ammissione alla gara, successivamente elencati;

- **Busta "B"**, con l'indicazione esterna del mittente e della dicitura "**Proposta qualitativa**", dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la documentazione di seguito specificata.

- **Busta "C"**, con l'indicazione esterna del mittente e della dicitura "**Proposta economica**", dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la documentazione di seguito specificata.

CONTENUTO DELLA BUSTA "A" – DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

La Busta A dovrà contenere:

- a) domanda di partecipazione alla presente procedura (**All. 1**);
- b) immagini fotografiche dell'immobile interne ed esterne;
- c) piantina catastale dell'immobile.

L'eventuale incompletezza, irregolarità o la presenza di errori formali non sostanziali presenti nella stessa potranno essere sanati in un termine congruo che verrà comunicato dagli uffici preposti.

CONTENUTO DELLA BUSTA "B" – PROPOSTA QUALITATIVA

La busta "B" dovrà contenere al suo interno, **a pena d'esclusione**, la Proposta qualitativa compilata secondo il modello predisposto dall'Amministrazione di cui all'**All. 2**.

CONTENUTO BUSTA “C” – PROPOSTA ECONOMICA

La busta “C” dovrà contenere al suo interno, **a pena d’esclusione**, la Proposta economica compilata secondo il modello predisposto dall’Amministrazione di cui all’**All. 3**.

La Proposta economica si intende al netto delle utenze che verranno sostenute dall’Amministrazione.

N.B. Il punteggio relativo all’offerta economica verrà attribuito con le modalità sotto indicate.

N.B. Saranno presi in considerazione i rialzi espressi con il limite di 2 cifre decimali dopo la virgola; pertanto nell’ipotesi in cui i concorrenti disattendano tale regola e presentino un’offerta con 3 o più cifre decimali, non si procederà ad alcun arrotondamento venendo, quindi, prese in considerazione solo le prime due cifre decimali.

PROCEDURA DI SCELTA DELL’IMMOBILE

La presente procedura si concluderà positivamente, anche in presenza di una sola proposta formalmente valida e congrua da parte dell’Amministrazione. Qualora in presenza di più proposte, l’immobile verrà scelto tra quelli che avranno totalizzato il maggior punteggio risultante dalla somma dei punteggi ottenuti per la proposta qualitativa e per quella economica.

	Elementi di valutazione	Punteggio massimo
1	Proposta qualitativa	80
2	Proposta economica	20
	TOTALE	100

I criteri per la totalizzazione dei punteggi saranno sotto esplicitati.

Saranno esclusi le proposte che risultino sottoposte a condizione e/o che sostituiscano, modifichino e/o integrino le condizioni sopra indicate o comunque che risultino parziali e/o incomplete.

Laziodisu si riserva il diritto di non concludere la procedura qualora le proposte venissero considerate non conformi al principio di congruità, non confacenti alle proprie esigenze anche di bilancio e/o per sopravvenute ragioni di carattere pubblico.

In caso di parità di punteggio delle proposte, si procederà direttamente in seduta pubblica, mediante sorteggio.

Resta inteso che le proposte inviate non vincoleranno in alcun modo Laziodisu alla stipulazione del contratto.

In ogni caso la partecipazione alla presente procedura comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le condizioni e le clausole contenute nel presente Avviso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SCELTA

Le varie fasi procedurali verranno effettuate e gestite dal Responsabile del Procedimento (d’ora in poi RP) nominato che conformandosi alle disposizioni contenute nel presente Avviso, esaminerà tutta la documentazione pervenuta, valuterà le proposte e provvederà ad effettuare la scelta dell’immobile.

Prima fase

Il Responsabile del Procedimento dovrà controllare il rispetto dei tempi per la presentazione delle proposte dei relativi allegati.

L'apertura della busta “A”, ad opera del RP, avverrà, in seduta pubblica presso la sede di Laziodisu, via Cesare de Lollis, 24/b – 00185 Roma.

La prima seduta aperta al pubblico si terrà il giorno 28 dicembre 2017 ore 14:00.

Le ulteriori sedute pubbliche saranno comunicate e pubblicate sul sito internet: www.laziodisu.it – Amministrazione Trasparente – Bandi di Gara e Contratti.

Pertanto, la Stazione appaltante è esonerata ad inviare con ulteriori mezzi le comunicazioni relative alle sedute pubbliche che si effettueranno.

A tale seduta pubblica del RP, nonché alle successive sedute aperte al pubblico, in qualsiasi forma partecipino, potrà assistere i soggetti interessati alla procedura che hanno inviato le relative proposte.

In detta seduta il RP, in conformità con le disposizioni di cui al presente Avviso, procederà ai seguenti adempimenti:

- controlla il rispetto dei tempi per la presentazione delle proposte;
- verifica della regolarità dei plichi pervenuti;
- apertura dei **plichiprincipali** ed esame volto a verificare che al loro interno siano presenti le buste “A” “B” e “C”;
- apertura unicamente della sola busta “A”.

Seconda fase

Terminata la prima fase, nella medesima seduta pubblica o in altra seduta pubblica previamente comunicata, il RP, procederà all'apertura della busta “B” ed alla valutazione tabellare delle relative proposte per l'attribuzione dei punteggi.

Terza fase

Successivamente, terminato l'esame delle proposta qualitativa, nella medesima seduta pubblica o con ulteriore seduta pubblica previamente comunicata, per dare lettura dei punteggi attribuiti alle proposte qualitative e per procedere all'apertura delle buste “C” ed alla lettura dei ribassi offerti sul canone di locazione rilevato dall'Agenzie delle Entrate (Quotazioni immobiliari) ed i relativi punteggi attribuiti in base alla formula sotto indicata.

Infine, il RP procederà alla formulazione della relativa graduatoria sommando i punteggi conseguiti per la proposta qualitativa e per quella economica su un totale massimo di 100 punti.

Il RP (congiuntamente agli addetti dell'ufficio preposto dall'Amministrazione o da apposito gruppo di lavoro costituito), selezionato l'immobile, prima di stipulare il successivo atto negoziale, effettuerà un sopralluogo sull'immobile stesso.

L'Amministrazione si riserva ogni più ampia verifica sull'immobile in base alla normativa vigente di settore anche relativamente alla distanza dello stesso indicata nell'All. 2 da parte del proponente.

Qualora a seguito di tale adempimento, il RP ritenga, comunque, l'immobile non idoneo alle esigenze dell'Amministrazione, previa motivazione, deciderà di non procedere alla stipula del contratto. In tal caso si prenderà in considerazione la proposta successivamente graduata e il soggetto proponente della prima proposta non potrà vantare alcun diritto patrimoniale a carico dell'Amministrazione.

Le medesime previsioni, verranno adottate in caso di incongruità economica del canone rispetto alle caratteristiche dell'immobile selezionato. Anche in tal caso, il

soggetto proponente di tale immobile non potrà vantare alcun diritto patrimoniale a carico dell'Amministrazione.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Il calcolo dei punteggi attribuiti alla “Proposta qualitativa” è effettuata dal RP secondo i seguenti parametri:

- PROPOSTA QUALITATIVA: max punti 80
I punteggi relativi alla proposta qualitativa saranno assegnati nel modo seguente:

CRITERI DELLA PROPOSTA QUALITATIVA	Punteggi tabellari massimi
A. Localizzazione dell'immobile	80
A1. Distanza dell'immobile in linea d'aria da Piazzale della Posta	40
A1.1 > 300 mt.	0
A1.2 da 100 mt. a 300 mt.	20
A1.3 < 100 mt.	40
B Grandezza dell'immobile	30
B.1 <70 mq	0
B.2 da 70 mq a 150 mq	15
B.3 da 150 mq a 300 mq	30
B.4 da 300 mq a 400 mq	15
B.5 >400 mq	0
C. Ubicazione dell'immobile	10
C. 1 Piano Terra	10
C. 2 1° Piano	5
C. 3 Al di sopra del 1° Piano	0

N. B. Il proponente potrà barrare nell'apposito allegato 2 soltanto una sola casella per ciascuna criterio di valutazione (A, B e C). Qualora esprima più preferenza verrà assegnato punti 0 per ciascun criterio.

Qualora invece il proponente possieda più immobili, dovrà produrre nelle modalità previste dal presente Avviso un nuovo plico unico (con le relative Busta A, Busta B e Busta C) per ciascun l'immobile che si intende offrire in locazione.

- PROPOSTA ECONOMICA MAX PUNTI 20
La Proposta economica consentirà l'assegnazione di **20** punti massimi relativamente al ribasso sul canone di locazione rilevato dall'Agenzie delle Entrate per le Quotazioni immobiliari; la quale, per la zona di Ostia centro via delle baleniere, individua un canone di locazione massimo di €12,50 al mq, pertanto tale cifra andrà ribassata nell'allegato 3.
Per l'attribuzione del punteggio relativo al ribasso unico percentuale, verrà applicata la seguente formula:

$$X = \frac{A \times C}{B}$$

Dove si intende:

X = Punteggio attribuito al concorrente;

A = coefficiente pari a **20**;

C = percentuale di ribasso unico preso in esame;

B = percentuale di ribasso unico più alto.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CHIARIMENTI

Il Responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è l'ing. Mauro Lenti.

I soggetti interessati potranno richiedere eventuali chiarimenti al Responsabile del procedimento al seguente indirizzo: presidenza@pec.laziodisu.it.

Resta, quindi, stabilito che la presente manifestazione di interesse non produce alcun diritto del soggetto interessato alla stipula del contratto.

Nessun proponente potrà, inoltre, chiedere rimborsi a qualsiasi titolo per la proposta presentata.

TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e smi s'informa che il titolare dei dati rilasciati per la partecipazione alla presente procedura è Laziodisu.

Nella procedura, saranno rispettati i principi di riservatezza delle informazioni fornite nel rispetto del Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche.

I dati forniti dai soggetti proponenti saranno utilizzati per le finalità connesse alla presente procedura e per l'eventuale stipula e gestione del contratto.

NORME DI RINVIO

Alla presente procedura, per quanto non espressamente previsto, si applica la normativa vigente in materia.

IL DIRETTORE GENERALE
f.to Ing. Antonio De Michele