



Unione europea  
Fondo sociale europeo



REGIONE DEL VENETO



## C.F.P. SCUOLA TRENTO

### DISCIPLINARE DI GARA E CAPITOLATO D'ONERI

**GARA A PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE AD USO DIDATTICO/FORMATIVO DI UN IMMOBILE SU UN UNICO LIVELLO, DELLA SUPERFICIE MINIMA DI 500 MQ., SITO NEL COMUNE DI VERONA ZONA CENTRO STORICO O IMMEDIATE VICINANZE.**

#### Premesse

Il presente disciplinare di gara, in conformità a quanto disposto dalla DGR del Veneto n. 670 in data 28/04/2015 è redatto nel rispetto dei principi del D.Lgs. n. 163/2006 e contiene le norme integrative al bando relative alle modalità di partecipazione alla procedura di gara indetta da C.F.P. Scuola Trento - Verona, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa e alla procedura di aggiudicazione nonché le altre ulteriori informazioni relative all'appalto avente ad oggetto il **“Servizio di locazione, ad uso didattico/formativo, di un immobile su un unico livello, della superficie minima di 500 mq., sito nel comune di Verona zona centro storico o immediate vicinanze”**, come meglio di seguito specificato.

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia a quanto previsto dagli artt. 54, comma 2, e 83 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (nel prosieguo, Codice).

Il bando di gara è stato pubblicato sul profilo del committente [www.scuolatrento.it](http://www.scuolatrento.it)

Il Responsabile del procedimento, in analogia a quanto previsto dall'art. 10 del Codice, è il Sig. Mattia Zaldini – Via A. Saffi 2/D – 37123 Verona – Italia. Tel 0458008226 – 0458011892 – [info@scuolatrento.it](mailto:info@scuolatrento.it)

#### 1. Prestazioni oggetto dell'appalto, modalità di esecuzione e importo a base di gara

##### 1.1 L'appalto si compone delle seguenti prestazioni:

Servizio di locazione, ad uso didattico/formativo, di un immobile della superficie minima di 500 metri quadrati, su un unico livello, sito nel comune di Verona zona centro storico o immediate vicinanze in grado di rendere disponibili entro la data del **01/09/2017** almeno i seguenti locali ed accessori:

- n. 11 aule didattiche;
- n. 2 uffici;
- n. 1 sala docenti
- n. 13 servizi igienici + di cui 2 bagni disabili
- abbattimento barriere architettoniche

Il tutto in regola con la normativa vigente per poter locare il fabbricato.

1.1 **La durata dell'appalto è di anni 6 (sei)**, dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabili di altri sei anni.

1.2 L'importo complessivo a base di gara, IVA esclusa, è pari € **648.000,00** (euro seicentoquarantottomila/00) per i primi 6 anni

1.3 L'appalto è finanziato con fondi dell'Associazione appaltante, cofinanziati da risorse comunitarie, nazionali e regionali.

1.4 Il prezzo che risulterà dall'aggiudicazione della procedura resterà fisso ed invariato per tutta la durata del servizio ad eccezione dell'aumento del 75% dell'indice ISTAT .

1.5 Il pagamento del corrispettivo (canone di locazione) sarà pagato in rate mensili e dovrà essere versato anticipatamente entro il giorno 5 di ciascun mese successivo. Il contratto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della l. 13 agosto 2010, n. 136.

1.6 Nel caso di riduzione/cessazione del cofinanziamento indicato al precedente punto 1.3, il conduttore si riserva la possibilità di esercitare il diritto di recesso anticipato, in conformità e nei termini stabiliti dalla legge.

## **2. Presa visione della documentazione di gara**

La documentazione Bando, Disciplinare con relativi allegati sono disponibile sul sito internet: <http://www.scuolatrento.it>

## **3. Comunicazioni**

Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra stazione appaltante e operatori economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese all'indirizzo PEC indicato dai concorrenti. In analogia a quanto previsto dall'art. 79, comma 5-bis, del Codice e dell'art. 6 del d.lgs. n. 82/2005, le comunicazioni verranno effettuate in via esclusiva attraverso PEC. Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate all'ufficio, diversamente l'ente declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

## **4. Ulteriori disposizioni**

4.1 Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente, in analogia a quanto previsto dall'art. 86, comma 3, del Codice.

4.2 È facoltà della stazione appaltante di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

4.3 L'offerta vincolerà il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

4.4 Fatto salva l'ipotesi di differimento espressamente concordato con l'aggiudicatario, il contratto di locazione sarà stipulato nel termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione. Le spese relative alla stipulazione del contratto sono suddivise al 50% fra le parti.

4.5 In analogia a quanto stabilito dall'art. 140 del Codice, in caso di fallimento o di liquidazione coatta e concordato preventivo dell'appaltatore, la stazione appaltante si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto.

## **5. Modalità di presentazione e criteri di ammissibilità delle offerte**

5.1 Il plico contenente l'offerta e la documentazione, **a pena di esclusione**, deve essere sigillato e deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale entro le ore 13.00 del giorno 21/08/2017 esclusivamente alla C.F.P. Scuola Trento Via A. Saffi 2/D – 37123 Verona – Italia. Si precisa che per “sigillatura” deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste

5.2 È altresì facoltà dei concorrenti consegnare a mano il plico, entro le ore 13.00 del giorno 21/08/2017 esclusivamente alla C.F.P. Scuola Trento Via A. Saffi 2/D – 37123 Verona – Italia. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

5.3 Il plico deve recare, all'esterno, le informazioni relative all'operatore economico concorrente denominazione o ragione sociale, codice fiscale, indirizzo PEC per le comunicazioni e riportare la dicitura **“Servizio di locazione, ad uso didattico/formativo, di un immobile su un unico livello,**

**della superficie minima di 500 mq., sito nel comune di Verona zona centro storico o immediate vicinanze.”**

5.4 Il plico deve contenere al suo interno tre buste chiuse e sigillate, recanti l'intestazione del mittente, l'indicazione dell'oggetto dell'appalto e la dicitura, rispettivamente:

- 1) “A - Documentazione amministrativa”;
- 2) “B - Offerta tecnica”;
- 3) “C - Offerta economica.

5.5 La mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti non contenuti nella busta dedicata all'offerta economica, **costituirà causa di esclusione.**

5.6 **Saranno escluse** le offerte espresse in aumento rispetto all'importo a base di gara.

## **6. Contenuto della Busta “A - Documentazione amministrativa”**

Nella busta “A – Documentazione amministrativa” devono essere contenuti i seguenti documenti:

6.1 domanda di partecipazione (vedasi All. A1), sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, con allegata la copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va allegata copia conforme all'originale della relativa procura, all'interno della quale attesta altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Si precisa che:

6.2 dichiarazione sostitutiva (vedasi All. A1), resa ai sensi degli articoli 38, 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii., oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, con la quale il concorrente:

1. dichiara i dati anagrafici/ragione sociale del/i proprietario/i dell'immobile e nel caso di società i dati del legale rappresentante e l'eventuale iscrizione alla Camera di Commercio, allegando copia della relativa visura camerale.

2. dichiara remunerativa l'offerta economica presentata giacché per la sua formulazione ha preso atto e tenuto conto:

a) delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere svolti i servizi;

b) di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla prestazione del servizio, sia sulla determinazione della propria offerta.

3) accetta, senza condizione o riserva alcuna tutte le norme e disposizioni contenute nella documentazione di gara di cui alle premesse del presente disciplinare di gara;

## **7. Contenuto della Busta “B - Offerta tecnica”**

7.1 La busta “B – Offerta tecnica” deve contenere, **a pena di esclusione:**

- planimetria dell'immobile dalla quale risulti la possibilità di rispettare i requisiti previsti al punto 1.1 del presente documento;

- relazione tecnica che illustri le caratteristiche del fabbricato ed il rispetto delle condizioni previste al punto 1.1 per l'utilizzo dell'immobile o l'impegno ad adeguarlo a proprie spese entro la data massima prevista per la messa a disposizione (01/09/2017), nello spazio massimo di 8 facciate + eventuali planimetrie; tale documento dovrà inoltre precisare:

1) l'ubicazione dell'immobile e la sua raggiungibilità con mezzi pubblici;

2) le caratteristiche tecniche distributive della struttura edilizia e la relativa idoneità ad ospitare le attività previste;

3) la disposizione dei locali, i relativi rapporti aeroilluminanti con diretto riferimento all'attività da svolgere.

L'offerta tecnica deve essere sottoscritta dal/da tutti il/i proprietario/i o dal legale rappresentante della società proprietaria dell'immobile..

## 8. Contenuto della Busta "C – Offerta economica"

Nella busta "C – Offerta economica" deve essere contenuta, **a pena di esclusione**, l'offerta economica, predisposta preferibilmente secondo il modello All. A2 al presente disciplinare di gara e contenere, in particolare, i seguenti elementi:

a) il ribasso globale percentuale da applicare all'importo posto a base di gara;

b) il prezzo complessivo offerto per l'appalto, in cifra e lettere;

In caso di discordanza tra prezzo complessivo e ribasso percentuale globale prevale il ribasso percentuale; in caso di discordanza tra le cifre e lettera prevale l'importo indicato in lettera.

L'offerta economica, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore; nel caso di comproprietari l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti.

Saranno ammesse solo offerte economiche che non superino l'importo a base d'asta

## 9. Criterio di aggiudicazione

9.1 L'appalto è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia a quanto previsto dall'art. 83 del D.Lgs n. 163/2006, secondo la seguente ripartizione dei punteggi:

### Elementi di valutazione e relativi pesi

	Elementi di valutazione	Sub elementi di valutazione	Sub pesi	Pesi
1	Quantitativi			<b>20</b>
	1.1	Prezzo	20	
2	Offerta tecnica			<b>80</b>
	2.1	Ubicazione dell'immobile	30	
	2.2	Raggiungibilità dell'immobile con mezzi pubblici	15	
	2.3	Idoneità caratteristiche tecniche, disposizione dei locali e rapporti aeroilluminanti	35	
	<b>SOMMANO</b>			<b>100</b>

9.2 I punteggi saranno attribuiti da una commissione giudicatrice (di seguito, Commissione), nominata dalla stazione appaltante, in analogia a quanto previsto dall'art. 84 del Codice, sulla base dei criteri e sub-criteri di valutazione e relativi pesi e sub-pesi di cui sopra, mediante l'applicazione del metodo aggregativo compensatore, secondo i criteri e le formule esplicitati nella tabella che segue:

### Formula generale per l'applicazione del metodo aggregativo-compensatore

$$P_i = C_{ai} \times P_a + C_{bi} \times P_b + \dots C_{ni} \times P_n$$

dove

$P_i$  = punteggio concorrente i;

$C_{ai}$  = coefficiente criterio di valutazione a, del concorrente i;

$C_{bi}$  = coefficiente criterio di valutazione b, del concorrente i;

.....

$C_{ni}$  = coefficiente criterio di valutazione n, del concorrente i;

$P_a$  = peso criterio di valutazione a;

$P_b$  = peso criterio di valutazione b;

.....

$P_n$  = peso criterio di valutazione n.

9.3 Per quanto concerne la valutazione degli elementi qualitativi, la commissione procederà all'assegnazione dei coefficienti variabili tra zero e uno relativi ai criteri e sub-criteri indicati in precedenza.

La valutazione delle offerte in relazione ai criteri e sub-criteri tecnici di natura qualitativa sarà effettuata mediante l'attribuzione, secondo il metodo di cui all'allegato P al Regolamento [punto II), a), 4], di un punteggio discrezionale da parte di ciascuno dei componenti della Commissione;

9.4 I coefficienti, variabili tra zero ed uno, da assegnare a ciascun criterio o sub-criterio avente natura qualitativa sono determinati:

- a) mediante l'attribuzione discrezionale del coefficiente sulla base dei criteri motivazionali specificati nel presente disciplinare da parte di ogni commissario;
- b) determinando la media dei coefficienti che ogni commissario ha attribuito alle proposte dei concorrenti su ciascun criterio o sub-criterio;
- c) attribuendo il coefficiente uno al valore medio massimo e proporzionando linearmente a tale media massima gli altri valori medi.

9.5 Per la valutazione delle offerte relative ai criteri tecnici di natura quantitativa, i coefficienti variabili tra zero ed uno saranno determinati attraverso le formule sottoriportate:

#### ***Formule per l'attribuzione del punteggio per i criteri tecnici di natura quantitativa***

- Prezzo  $Cr = Ri/Rmax$  (dove  $Ri$  è il ribasso % del concorrente ed  $Rmax$  il massimo ribasso).

9.6 Al fine di non alterare i pesi stabiliti per i vari criteri di valutazione, se nessun concorrente ottiene sui criteri di valutazione tecnica aventi natura qualitativa il punteggio pari al peso complessivo assegnato agli stessi, è effettuata la c.d. "riparametrazione", assegnando al concorrente che ha ottenuto il punteggio totale più alto il massimo punteggio previsto e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

Nel caso di un'unica offerta, saranno verificate esclusivamente l'ubicazione dell'immobile l'adeguatezza del fabbricato e la congruità del canone di locazione, senza attribuzione di punteggi.

#### ***Specifica criteri motivazionali degli elementi di valutazione di natura qualitativa***

2.1 Ubicazione dell'immobile: saranno attribuiti punteggi decrescenti in relazione alla maggior distanza dell'immobile dal centro storico di Verona, prendendo come riferimento Castelvechio: conseguentemente sarà attribuito il punteggio massimo all'immobile più vicino al centro ed in proporzionale diminuzione agli altri.

2.2 Raggiungibilità dell'immobile con mezzi pubblici: saranno attribuiti punteggi proporzionali al numero ed alla frequenza di mezzi pubblici disponibili.

2.3 Idoneità caratteristiche tecniche dell'immobile, disposizione dei locali e rapporti aeroilluminanti: saranno valuate in relazione ai costi necessari per adeguare l'immobile proposto alle esigenze del conduttore, conseguentemente sarà attribuito il punteggio massimo all'immobile che necessita dell'intervento meno oneroso ed in proporzionale diminuzione agli altri.

### **10. Operazioni di gara**

10.1 La prima seduta pubblica avrà luogo presso lo studio del Dott. Vantini - via Albere 88 - 37138 Verona il giorno 28 agosto 2017, alle ore 9.00 e vi potranno partecipare i legali rappresentanti delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega, loro conferita da suddetti legali rappresentanti. Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi.

10.2 Le successive sedute pubbliche avranno luogo presso la medesima sede in data e orari che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico almeno 3 giorni prima della data fissata.

10.3 Sulla base della documentazione contenuta nella busta A, la Commissione, nella prima seduta, procederà:

(i) alla verifica della tempestività dell'arrivo dei plichi inviati dai concorrenti, della loro integrità e, una volta aperti, al controllo della completezza e della correttezza formale della documentazione amministrativa;

(ii) ad escludere dalla gara i concorrenti che non soddisfino le condizioni di partecipazione stabilite;

10.4 La Commissione, nella medesima seduta pubblica, procederà quindi all'apertura della busta concernente l'offerta tecnica ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente disciplinare.

10.5 In seduta riservata, la Commissione procederà all'esame dei contenuti dei documenti presentati con l'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta tecnica secondo i criteri e le modalità descritte al paragrafo 9.

10.6 Al termine dell'operazione di valutazione delle offerte tecniche, in seduta pubblica, la Commissione comunicherà i punteggi attribuiti alle offerte tecniche ammesse, attribuirà i punteggi relativi ai parametri quantitativi (prezzo) e provvederà alla formazione della graduatoria di gara.

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

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

10.9 All'esito delle operazioni di cui sopra, la Commissione, in seduta pubblica, redige la graduatoria definitiva e aggiudica l'appalto al concorrente che ha presentato la migliore offerta.

## **11. Informazioni di carattere tecnico-amministrativo**

Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione saranno ripartite al 50% per ciascuna parte

## **12. Definizione delle controversie**

Tutte le controversie derivanti da contratto sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Verona, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

## **13. Trattamento dei dati personali**

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii., esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare di gara.

Verona, li \_30 giugno 2017\_\_\_\_\_

C.F.P. Scuola Trento  
Il Legale rappresentante  
Zaldini Mattia

—