

**INDAGINE DI MERCATO PER  
L'INDIVIDUAZIONE E LA LOCAZIONE DI UN  
IMMOBILE DA DESTINARE SEDE DEL CENTRO  
SOCIALE PER ANZIANI**

**CIG Z9724CAD7D**

Ad esito della deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 15.5.2018 e della Determinazione dell'Area Amministrativa n.° 384 del 20/09/2018 con la quale sono stati approvati lo schema di Avviso Pubblico e il presente Disciplinare Tecnico del procedimento in oggetto si elencano di seguito le modalità di assegnazione punteggi, criteri di preferenza e quanto altro a chiarimento dell'iter procedurale che sarà tenuto dall'Amministrazione Comunale nella gestione del procedimento in oggetto.

**TITOLO I**

**A) NOTIZIE GENERALI**

1) Il Comune di Morro D'Oro (Teramo) intende procedere alla locazione di un immobile da destinare a sede del centro sociale anziani.

**Canone Locazione Annuale base d'asta p./anno 6.000,00 incluso IVA se dovuta.** L'offerente dovrà indicare la migliore offerta economica: prezzo di locazione annuale dell'immobile incluso IVA (indicando l'aliquota IVA che sarà applicata per la locazione se dovuta).

Non sono ammesse offerte in aumento rispetto al Canone di Locazione Annuale a base d'asta.

2) L'immobile dovrà essere ubicato all'interno dell'abitato di Pagliare di Morro D'oro, area delimitata/individuata, nella planimetria allegata al presente avviso, con linea di colore verde.

3) Gli interessati possono presentare apposita istanza al Comune di Morro D'oro entro il seguente termine **22 ottobre 2018 alle ore 12,00 all'indirizzo: AMMINISTRAZIONE COMUNALE di Morro D'oro (Te), Piazza Duca Degli Abruzzi, 1, 64020 Morro D'oro Marina (TE).**

4) L'apertura dei plichi contenenti le offerte pervenute avverrà il giorno 23 ottobre alle ore 10:00 presso gli Uffici del Servizio Sociale, in Piazza Duca Degli Abruzzi. Le eventuali date di eventuali successive sedute presso la medesima sede saranno stabilite dalla Commissione al termine della prima seduta.

**A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA**

1) I plichi devono essere idoneamente sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura e devono recare all'esterno l'esatta indicazione del nominativo del mittente, l'indirizzo, il numero di telefono e di fax e/o indirizzo e-mail e la seguente dicitura: **NON APRIRE: contiene offerta** per indagine di mercato per l'individuazione e la locazione di un immobile da destinare alla sede del centro sociale anziani.

2) all'interno del plico dovranno essere inserite n.° 3 buste sempre sigillate come sopra descritto denominate **BUSTA 1**, **BUSTA 2** e **BUSTA 3** contenenti rispettivamente:

**BUSTA n. 1: documentazione di qualificazione;**

**BUSTA n. 2: documentazione tecnica;**

**BUSTA n. 3: offerta economica;**

## **A)BUSTA n. 1 - DOCUMENTAZIONE DI QUALIFICAZIONE**

La busta, idoneamente sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, deve riportare all'esterno il nominativo della ditta offerente e l'indicazione "BUSTA n. 1: contiene documentazione di qualificazione".

**La BUSTA n. 1 deve contenere la seguente documentazione:**

- |  |      |        |
|--|------|--------|
| 1)domanda ammissione alla gara in carta semplice<br>allegato 2); | (fac | simile |
| 2)dichiarazione sostitutiva notorietà<br>allegato 3).            | (fac | simile |

## **B)BUSTA n. 2 - DOCUMENTAZIONE TECNICA**

La busta, idoneamente sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, deve riportare all'esterno il nominativo della ditta offerente e l'indicazione "BUSTA n. 2: contiene documentazione tecnica".

**La BUSTA n. 2 deve contenere la seguente documentazione:**

- 1)planimetria dell'immobile (estratto dall'ufficio tecnico erariale) o estratto dall'ultimo progetto approvato (con timbro di un tecnico abilitato che attesti la conformità della planimetria allo stato di fatto);
- 2)planimetria in scala opportuna con l'indicazione dell'area a parcheggio (superficie e/o n.° posti auto) a servizio dell'immobile da affittare
- 3)relazione tecnica illustrativa dei materiali utilizzati per le finiture dei locali (tipo di pavimentazione-tipologia di infissi-intonaci-ecc.);
- 4)rilievo fotografico dell'immobile: max 12 foto;
- 5)certificazione energetica;
- 6)indicazione di eventuali migliorie;

### **CARATTERISTICHE ESSENZIALI MINIME DELL'IMMOBILE OGGETTO DI OFFERTA:**

#### **●SUPERFICIE COMPLESSIVA NON INFERIORE A 100 MQ -**

Descrizione indicativa della distribuzione interna dell'immobile: n. 2 o più locali da destinarsi ad attività ricreative (dimensioni circa mq. 40 cadauna ); n. 1 bagno (ad uso avventori del centro: uomo ó donna accessibile ai disabili); spazi di disimpegno. Altezza minima locali di legge.

#### **●UBICAZIONE AL PIANO TERRA -**

#### **●ADEGUATA AREA A PARCHEGGIO;**

#### **●LOCALIZZAZIONE ALL'INTERNO DELLA ZONA DENOMINATA PAGLIARE DI MORRO D'ORO, delimitata / individuata, nella planimetria allegata al presente avviso, con linea di colore rosso.**

**(N.B. Le offerte riferite ad immobili non aventi le sopraindicate caratteristiche essenziali, non saranno prese in considerazione).**

### **E) BUSTA n. 3 - OFFERTA ECONOMICA**

La busta, idoneamente sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, deve riportare all'esterno il nominativo della ditta offerente e l'indicazione "BUSTA n. 3: contiene offerta economica".

La BUSTA n. 3 deve contenere la seguente documentazione:

1) documento di indicazione dell'offerta economica: prezzo incluso IVA (indicare l'aliquota IVA che sarà applicata se dovuta) (fac-simile allegato 3);

## **TITOLO II**

### **A) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Una apposita Commissione Tecnica Comunale nominata all'uopo composta da: un PRESIDENTE, due MEMBRI ESPERTI, un SEGRETARIO. Commissione da nominare dopo la ricezione delle offerte. La Commissione:

**in seduta pubblica:** valuterà preliminarmente l'ammissione delle domande pervenute e poi:

**in seduta/e riservata/e:** procederà all'esame della documentazione tecnica ai fini dell'attribuzione dei punteggi;

**in seduta pubblica:** procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche ed alla definizione della ditta prima classificata, aggiudicataria provvisoria e della ditta seconda classificata.

**I PUNTEGGI SARANNO RIPARTITI NEL SEGUENTE MODO: TOTALE 100 PUNTI**

### **CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà valutata sulla base dei seguenti elementi:

#### **A) VALUTAZIONE TECNICA PUNTI 60 distinti come segue:**

##### **Merito Tecnico n. 1: max punti 25**

- a) distribuzione Interna e funzionalità distributiva per le funzioni tipiche del centro sociale anziani max punti 8
- b) dotazione di parcheggi aperti al pubblico e parcheggi ad uso esclusivo dell'immobile in locazione: max punti 5;
- c) qualità finitura: pavimenti, rivestimenti, infissi. max punti 5;
- d) stato vetustà immobile: max punti 5;
- e) classe certificazione energetica; max punti 2;

##### **Merito Tecnico n. 2: max punti 20**

**migliorie e adeguamenti dell'immobile alle funzioni da svolgere**

- a) migliorie: aumento della superficie utile ó max punti 10;

b) adeguamenti: interventi per miglioramento funzionale alla destinazione dell'immobile  
ó max punti 10;

### **Merito Tecnico n. 3: punti 15**

a) ubicazione, il punteggio sarà articolato come segue:

- 1) Zona Centrale punti 15;
- 2) Zona Semicentrale punti 08;

qualora un concorrente non raggiunga almeno 40 punti, sarà escluso dal procedimento di aggiudicazione.

## **B) VALUTAZIONE ECONOMICA PUNTI 40**

Prezzo Offerto punti 40

Canone Locazione Annuale base d'asta p./anno 6000,00 incluso IVA se dovuta

L'offerente dovrà indicare la migliore offerta economica: prezzo di locazione annuale dell'immobile incluso IVA (indicando la aliquota IVA che sarà applicata per la locazione se dovuta).

Non sono ammesse offerte in aumento rispetto al Canone di Locazione Annuale a base d'asta.

**Il punteggio sarà assegnato applicando la seguente formula:**

$$\text{Ptn base} = 40 \times (1 - ((Pn \text{ ó } Pmin)/Pn))$$

dove:

**Ptn** = base punteggio offerta

**Pmin.** = prezzo più basso tra le offerte

**Pn** = prezzo offerta ònò

La valutazione delle offerte è rimessa ad apposita Commissione giudicatrice che procederà, in data (da definire) alle ore (da definire) ed in seduta pubblica, all'apertura del plico e del plico documentazione amministrativa presentato dalle Imprese per la verifica della regolare presentazione di tutta la documentazione amministrativa richiesta ai fini dell'ammissione provvisoria alla gara; eventuali variazioni di data saranno comunicate alle ditte partecipanti con congruo preavviso. Successivamente, la Commissione, esaminerà in seduta segreta, il contenuto del plico documentazione tecnica, presentato dalle sole Ditte ammesse alla gara, procedendo all'attribuzione del punteggio. Infine, la Commissione redigerà, a seguito dell'apertura del plico documentazione economica in seduta pubblica, in data che sarà comunicata alle Imprese partecipanti con congruo preavviso, la graduatoria di merito procedendo all'aggiudicazione.

La Commissione provvederà a riparametrizzare i punteggi assegnati per la valutazione tecnica secondo le disposizioni del D. Lgs. 50/2016 de delle Linee Guida n. 2, di attuazione del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recanti "Offerta economicamente più vantaggiosa".

Si precisa che qualora l'offerta tecnica attenesse un punteggio complessivo inferiore a 40, l'offerente non sarà ammesso alla successiva fase di apertura delle buste contenenti l'offerta economica.

## **Modalità di Attribuzione dei Punteggi ó Valutazione Tecnica**

Allo scopo di rendere omogenea l'attribuzione dei punteggi alle diverse offerte, la

Commissione procederà ad assegnare, per ogni "Subprofilo" o Merito Tecnico descritto (Merito Tecnico 1: max punti 25 (Wi); Merito Tecnico 2 (Wi): max punti 20 (Wi); Merito Tecnico 3: max punti 15 (Wi), un giudizio tra i cinque di seguito precisati:

Inadeguato (i)	= 0,40 (a)
Insufficiente (i)	= 0,50 (a)
Sufficiente (i)	= 0,60 (a)
Discreto (i)	= 0,70 (a)
Buono (i)	= 0,80 (a)
Distinto (i)	= 0,90 (a)
Ottimo (i)	= 1,00 (a)

cui corrisponde un coefficiente.

Il punteggio di ogni subprofilo scaturirà dal prodotto tra il punteggio massimo attribuibile al Subprofilo stesso "Wi", moltiplicato per il coefficiente relativo al giudizio assegnato "V(a)".

$Pta = n [Wi \times V(a)]$  dove:

Pta = punteggio dell'offerta;

n = sommatoria;

n = numero totale di requisiti;

Wi = punteggio attribuito al Subprofilo

V(a) = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 1,00 e 0,40

V(a) = è la media dei coefficienti V(a) attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, ove non specificati altrimenti.

### Esempio di calcolo dei punteggi:

DESCRIZIONE	GIUDIZIO			VOTI			Media	PUNTEGGI SUBPROFILO	
	PRESIDENTE	COMMIS.1	COMMIS.2	PRESIDENTE	COMMIS.1	COMMIS.2		Wi max-merito Tecnico 1	Wi
Ditta 1	Ottimo	Buono	Ottimo	1,00	0,80	1,00	0,93	25	23,33
Ditta 2	Buono	Buono	Buono	0,80	0,80		0,80	25	20,00
Ditta 3	Buono	Sufficiente	Sufficiente	0,80	0,60	0,60	0,67	25	16,67
Ditta 4	Insufficiente	Insufficiente	Insufficiente	0,50	0,50	0,40	0,47	25	11,67

I punteggi di cui alla Valutazione Tecnica verranno riparametrizzati ai sensi di quanto indicato dall'ANAC NELLE Linee Guida n. 2, di attuazione del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recanti "Offerta economicamente più vantaggiosa", Approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera n. 1005, del 21 settembre 2016 E aggiornate al D. lgs 19 aprile 2017, n. 56 con Delibera del Consiglio n. 424 del

2 maggio 2018

**Esempio di calcolo della riparametrizzazione:**

	<b>Pta</b>	<b>Pta Max</b>	<b>Riparametrizzazione</b>
Ditta 1	55,00	60,00	60,00
Ditta 2	48,00	60,00	52,36
Ditta 3	35,00	60,00	38,18
Ditta 4	38,00	60,00	41,45

Espletato il suo compito e formata la graduatoria, la Commissione, unitamente alla proposta di aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente primo classificato, trasmetterà gli atti al Responsabile dell'area amministrativa, al quale competerà l'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Sono ammessi a presenziare alle sedute pubbliche e potranno interloquire con la Commissione giudicatrice esclusivamente i legali rappresentanti delle imprese o loro delegati in forma scritta.

Le dichiarazioni sostitutive di cui al precedente punto possono essere contenute in un'unica dichiarazione sottoscritta da tutti i soggetti indicati nel medesimo punto e presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di documento di identità dei sottoscrittori, in corso di validità. L'Amministrazione si riserva, ai sensi dell'articolo 43 D.P.R. 445/2000, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti.

L'aggiudicatario dovrà:

- inviare la documentazione prescritta per il rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia, ai sensi del regolamento approvato con DPR n. 252/1998;
- firmare il contratto nel giorno e ora che saranno indicati con comunicazione scritta, con avvertenza che in caso contrario, l'Amministrazione potrà procedere alla risoluzione del contratto (formatosi con l'approvazione del verbale di gara) e all'affidamento al concorrente che segue in graduatoria.

**Avvertenze per l'aggiudicatario:**

Si avverte che il mancato adempimento a quanto richiesto al punto precedente comporterà la decadenza dall'aggiudicazione che, fino a tale momento deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva.

Si avverte altresì che:

- l'accertamento della mancanza anche di uno solo dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione;
- L'aggiudicazione della gara avverrà anche in presenza di una sola offerta e sarà subordinata all'accertamento, da parte della Commissione Giudicatrice, dell'idoneità e della validità dell'offerta stessa in relazione all'oggetto del contratto.
- Quando in un'offerta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre verrà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.
- Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine stabilito, non sia idoneamente sigillato con ceralacca o non sia controfirmato sui lembi di chiusura;
- Non sono ammesse offerte condizionate, ovvero, che rechino abrasioni o correzioni, non espressamente confermate, nell'indicazione del ribasso percentuale;

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara o di prorogarne la data, dandone comunicazione ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

L'aggiudicazione provvisoria è soggetta ad approvazione da parte dell'organo competente ai sensi

delle vigenti norme in materia e l'aggiudicazione definitiva è efficace dopo la verifica del possesso dei requisiti prescritti.

La partecipazione alla gara comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel bando, nei presente disciplinare e nel relativo capitolato.

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento [dell'Unione Europea](#) n. 2016/679 ([Regolamento generale sulla protezione dei dati](#) (GDPR) si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento per il servizio in esame.

Gli interessati possono chiedere notizie e chiarimenti inerenti l'avviso in argomento al Responsabile del Procedimento ó Dr. Salvi Gianluca, telefono 085.895145 e mail: [gianluca.salvi@comunemorrodo.it](mailto:gianluca.salvi@comunemorrodo.it);

Il presente avviso viene contestualmente pubblicato sul sito internet del Comune all'indirizzo: [www.comune.Morro D'oro.te.it](http://www.comune.Morro D'oro.te.it) òAVVISO PUBBLICO: individuazione e locazione di immobile da destinare a Centro Sociale anzianiö