



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
DIREZIONE GENERALE

San Marino, 06/08/2019

Prot.n. 670/R/DG/2019

**- BANDO PUBBLICO
PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A NUOVA SEDE PER IL DIPARTIMENTO DI
SCIENZE UMANE- DSU E LA SEGRETERIA STUDENTI DELL'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DELLA
REPUBBLICA DI SAN MARINO**

Il Rettore ed il Direttore Generale dell'Università degli Studi della Repubblica di San Marino, con sede in Contrada Omerelli 20 – Antico Monastero S. Chiara, San Marino (RSM), ai sensi dell'art. 49 della Legge 20 dicembre 2013 N.174, della relativa delibera del Consiglio dell'Università n. 8 del 31 Luglio 2019, della delibera dell'On.le Congresso di Stato della Repubblica di San Marino n. 23, seduta del 5 agosto 2019

RENDONO NOTO

che si intende procedere all'individuazione di un immobile in locazione (con possibilità di esercitare un'opzione di acquisto) da destinare a sede dell'Università degli Studi della Repubblica di San Marino, per le esigenze del Dipartimento di Scienze Umane (DSU) e della Segreteria Studenti (uffici, spazi front office, aule di lezione, aula informatica, sale studio, sala conferenze, biblioteca e sala di lettura).

Il presente Bando ha finalità di porre in essere una ricerca di mercato nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.

L'immobile dovrà avere le caratteristiche dimensionali, funzionali, logistiche e tecniche di seguito indicate, nonché essere disponibile nei termini temporali richiesti.

Il canone di locazione non dovrà essere superiore a € 7.000,00 mensili.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO (V1)

1. UBICAZIONE

Sede all'interno del Centro Storico della Città di San Marino o in zona strettamente limitrofa*

Vicinanza a parcheggi pubblici*

2. ACCESSIBILITÀ

Possibilità di garantire accessi indipendenti e separati alle varie aree dell'immobile

Comoda accessibilità veicolare*

Accessibilità ai portatori di handicap motori

3. FINITURE ESTERNE

Buona qualità delle finiture esterne

Buono stato di conservazione generale delle finiture

4. CARATTERISTICHE ENERGETICHE

Infissi a taglio termico e vetrocamera

Coibentazione dei paramenti esterni delle aree climatizzate

Impianti di riscaldamento e raffrescamento a basso consumo energetico

5. LAYOUT DIMENSIONALE E DISTRIBUTIVO

Superficie complessiva individuabile su un unico fabbricato non inferiore a **800 m²**

Superficie utile da adibire ad aule e sale conferenza, uffici e assimilabili non inferiore a **700 m²** e tale da consentire la creazione di:

- 1 aula/sala conferenze da almeno 80 posti
- Almeno 2 aule da almeno 40 posti
- Adeguati spazi per gli uffici del personale tecnico-amministrativo ed accademico-scientifico, per una sala riunione dei docenti, nonché per una biblioteca/sala di lettura e consultazione, nonché un'aula informatica/ multimediale
- 1 locale server



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
DIREZIONE GENERALE

Superficie utile ad uso servizi, anche per i diversamente abili (se l'immobile fosse disposto su più piani, ogni piano dovrà essere dotato di almeno n.1 zona ad uso servizi Uomini/Donne e/o diversamente abili), non inferiore a **20 m²**

6. REQUISITI TEMPORALI

L'immobile dovrà essere reso disponibile all'Università, al massimo, **entro 6 mesi dalla firma del contratto**.

CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE AREE FUNZIONALI (V2)

1. AREE AD USO UFFICI, SALE RIUNIONI ed ASSIMILABILI (da destinarsi in seguito in parte ad uso AULE)***

Altezza proporzionata alle dimensioni dei locali e comunque non inferiore a 2.5 m

Superficie distribuita in maniera tale da creare spazi da adibire ad aule o sala conferenza di non meno di **700 m²**.

Superficie illuminante: come da art. 100 L.87/95 per cat. A.2.a

Superficie ventilante: come da art. 100 L.87/95 per cat. A.2.a

Impianti di riscaldamento

Impianto di riscaldamento a regolazione ambientale

Impianto di climatizzazione estiva

Presenza di controsoffitto o pavimentazione galleggiante per eventuali integrazioni impiantistiche

Paramenti coibentati se confinanti con zone termiche differenti o zone non riscaldate

Infissi schermati da irraggiamento solare diretto

Finitura delle pareti ad intonaco a civile o con rivestimenti idonei

Per le aree da adibire ad aule, pavimentazioni di aspetto, resistenza e portata adeguati alla permanenza contemporanea anche di più di 40 persone

2. AREE PER I SERVIZI

Altezza non inferiore a 2.4 m (art. 101 L.87/95)

Superficie illuminante: come da art. 100 L.87/95 per cat. S.1.a

Superficie ventilante: come da art. 100 L.87/95 per cat. S.1.a

Impianti di riscaldamento

Impianto di riscaldamento a regolazione ambientale

Presenza dell'impianto di acqua calda sanitaria

Pavimentazioni di materiali antiscivolo di aspetto e di resistenza adeguati alla creazione di servizi igienici

3. AREE ESTERNE

Disponibilità di spazi esterni di pertinenza.

Spazio di manovra per carico/scarico

L'apice * sta ad indicare che trattasi di requisito che deve essere già presente al momento dell'offerta.

I requisiti non contrassegnati con l'apice *, se non presenti al momento dell'offerta, devono essere acquisiti a seguito di interventi di adeguamento, ristrutturazione o al termine dei lavori di costruzione che saranno a totale carico del locatore.

L'unica caratteristica che non riveste carattere di indispensabilità è la presenza di parcheggi privati ma, sarà comunque valutata ai fini del punteggio finale.

L'apice ** sta ad indicare che trattasi di Superficie utile edificabile come definita dall'art. 85 della Legge 14 dicembre 2017 n.140 – Testo Unico delle Leggi urbanistiche ed edilizie.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
DIREZIONE GENERALE

L'apice * sta ad indicare che prima della consegna dell'immobile il proprietario dovrà ottenere l'autorizzazione per la diversa e specifica destinazione d'uso.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, sottoscritta dal proprietario persona fisica o giuridica o dell'avente diritto, dovrà pervenire alla **Direzione Generale dell'Università degli Studi della Repubblica di San Marino**, con sede in Contrada Omerelli 20 – Antico Monastero S. Chiara, Città di San Marino 47890, Repubblica di San Marino, **entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 5 Settembre 2019** in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, mediante consegna a mano ovvero spedizione postale A/R ovvero mediante corriere. Il recapito tempestivo dei plichi resta ad esclusivo rischio dei mittenti. Le offerte che perverranno oltre tale termine saranno escluse e non valutate.

Sul plico dovrà essere apposta esternamente la denominazione del mittente e la seguente dicitura: **“Ricerca immobile da destinare a sede del DSU e Segreteria Studenti dell'Università degli Studi della Repubblica di San Marino”.**

Il plico deve a sua volta contenere, a pena di esclusione, n.3 buste distinte, chiuse e prive di abrasioni recanti le diciture, scritte all'esterno delle stesse, **Busta n.1 “Documentazione Anagrafica”, Busta n.2 “Documentazione Tecnica”, Busta n.3 “Offerta Economica”, da aprirsi e valutarsi in sedute pubbliche e riservate come di seguito meglio specificato.**

1) La Busta n.1 “Documentazione Anagrafica” a pena di esclusione deve contenere:

- a) dichiarazione del proprietario o dell'avente diritto (in caso di persona giuridica tale dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante) di aver preso piena conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari contenute nel presente avviso pubblico ed accetta incondizionatamente le norme e le clausole contenute nel medesimo;
- b) fotocopia di documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore dell'offerta, sottoscritta in originale ai sensi degli artt. 9, 19 e 11 della Legge n. 159/2011;
- c) dichiarazione sostitutiva di certificazione del proprietario o dell'avente diritto (in caso di persona giuridica tale dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante), ai sensi dell'art.12 Legge 5 Ottobre 2011 n. 159, attestante:
 - di non trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato;
 - l'adempimento di obblighi contributivi di qualsiasi tipo (adempimenti relativi ad imposte, tasse e oneri sociali).

2) La Busta n.2 “Documentazione Tecnica” deve contenere:

- a) Relazione descrittiva descrizione dello stato di fatto dell'immobile;
- b) relazione descrittiva/prestazionale di progetto:
 1. in merito alle caratteristiche generali del fabbricato;
 2. in merito alle caratteristiche delle singole aree funzionali presenti all'interno del fabbricato;
- c) schemi/elaborati grafici che indichino la possibile collocazione planimetrica delle varie funzioni previste, secondo quanto previsto rispettivamente nelle “Caratteristiche delle singole aree funzionali”;
- d) conformità edilizia e/o copia dell'accatastamento e/o del progetto preliminare e del capitolato (nel caso in cui l'immobile sia in costruzione);
- e) identificazione, anche catastale, del bene immobile offerto
- f) attestato di prestazione energetica.

I documenti di cui alle lettere a), b) e c) devono essere tutti presentati **a pena di esclusione**.

3) La Busta n.3 “Offerta Economica” a pena di esclusione dovrà contenere:

- a) dichiarazione di offerta economica, sottoscritta dal proprietario o dall'avente diritto (in caso di persona giuridica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante) con l'indicazione del canone



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
DIREZIONE GENERALE

- annuo di locazione e/o il prezzo di vendita. Nel caso in cui il bene offerto sia oggetto di contratto di locazione finanziaria immobiliare (leasing), la predetta dichiarazione deve essere sottoscritta sia dal proprietario che dal conduttore. L'offerta dovrà essere indicata in cifre ed in lettere. In caso di discordanza prevale l'offerta espressa in lettere;
- b) dichiarazione dell'offerente che l'offerta è ferma ed irrevocabile fino al momento dell'eventuale aggiudicazione;
 - c) dichiarazione dell'offerente di disponibilità, a propria discrezione, ad accordare all'Ecc.ma Camera la facoltà di procedere all'acquisto dell'immobile locato con indicazione del prezzo richiesto per la vendita e con decurtazione dei canoni di locazione già corrisposti. Nel caso in cui il bene offerto sia oggetto di contratto di leasing, dichiarazione di disponibilità ad accordare all'Ecc.ma Camera la facoltà di subentro nel contratto medesimo: la predetta dichiarazione deve essere sottoscritta sia dal proprietario che dal conduttore. Il prezzo di acquisto proposto sarà oggetto di valutazione da parte del competente Ufficio del Catasto.

MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La Commissione procederà nel seguente modo:

- 1) verificherà che le offerte rispondano ai requisiti indicati con l'apice * nelle schede descrittive. Nel caso in cui fossero disattesi tali requisiti non si procederà alle successive valutazioni;
- 2) verificherà che la proposta progettuale indichi la possibile collocazione planimetrica delle varie funzioni previste, in conformità e corrispondenza con le esigenze espresse nel "5. Layout Dimensionale e Distributivo" e quali, eventualmente, gli interventi di adeguamento che l'offerente si impegna ad eseguire a proprio carico per soddisfare i requisiti irrinunciabili;
- 3) esprimerà due distinte valutazioni numeriche (V1 e V2) per ciascuna delle soluzioni offerte, comprese fra 0 e 10, espresse rispettivamente in relazione al livello di corrispondenza delle proposte alle CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO e alle CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE AREE FUNZIONALI nel seguente modo:

– **CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO (V1):**

- **Ubicazione** - fino a 2,5 punti
- **Accessibilità** – fino a 2,5 punti
- **Parcheggio** – fino a 0,5 punti
- **Finiture Esterne** – fino a 0,5 punti
- **Caratteristiche Energetiche** – fino a 0,5 punti
- **Layout Dimensionale e Distributivo** – fino a 2,5 punti
- **Requisiti Temporal** – fino a 1 punti

– **CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE AREE FUNZIONALI (V2):**

- **Aree ad uso Aule, Sale riunioni, Uffici ed Assimilabili** - fino a 6 punti
- **Aree per i servizi** – fino a 2,5 punti
- **Aree esterne** – fino a 1,5 punti

- 4) allorquando almeno una delle valutazioni numeriche di cui sopra sia inferiore strettamente a 6 (sei) l'offerta, nella sua globalità, si intenderà non soddisfacente e, pertanto, verrà esclusa;
- 5) verrà quindi definito un coefficiente di gradimento tecnico (Cgt) così calcolato:
$$Cgt = (V1 * 0,6 + V2 * 0,4) / 10;$$
- 6) una volta definito per ogni offerta il coefficiente di gradimento tecnico, la Commissione esaminerà le singole offerte economiche corrispondenti; l'offerta economica, sotto forma di canone d'affitto (Caff) verrà esaminata solo successivamente alla valutazione tecnica di tutte le offerte pervenute;
- 7) per ogni offerta verrà definito un valore di canone modificato (Cmod) che tenendo conto sia dell'offerta



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
DIREZIONE GENERALE

economica che del gradimento tecnico, individuerà l'offerta più conveniente. Il canone modificato verrà così calcolato:

$$C_{mod} = C_{aff} * (1 - 0,8 * C_{gt}).$$

L'offerta più conveniente sarà pertanto quella con il valore di canone modificato (C_{mod}) più basso.

Nel caso di fabbricato in corso di costruzione le valutazioni saranno riferite ad un progetto preliminare e ad un capitolato.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO

Il giorno 5 Settembre 2019 a partire dalle ore 14.00 presso la **Direzione Generale dell'Università degli Studi della Repubblica di San Marino**, con sede in Contrada Omerelli 20 – Antico Monastero S. Chiara, Città di San Marino 47890, Repubblica di San Marino, si riunirà **la Commissione** formata da:

- Direttore Generale dell'Università';
- il Responsabile dell'Ufficio Legale dell'Università o suo delegato;
- un delegato dell'Università con competenze tecniche/ingegneristiche specifiche;
- due delegati di cui uno per il DSU ed uno per la Segreteria Studenti dell'Università.

Si procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi e a dare comunicazione di:

1. regolarità e completezza formale delle offerte;
2. nome dell'offerente;
3. sede dell'immobile offerto.

Dell'intera procedura di apertura verrà redatto un verbale, sul quale dovranno risultare anche le eventuali eccezioni sollevate.

La valutazione formale della documentazione presentata nonché la valutazione tecnico-economica dell'offerta verranno effettuate dalla medesima Commissione in successive e separate sedute riservate.

CRITERI E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DELL'OFFERTA

Preliminarmente la Commissione effettuerà la verifica della documentazione presentata che dovrà essere completa e corretta, pertanto saranno escluse e non valutate le offerte la cui documentazione a corredo non risulti conforme a quanto richiesto nel presente bando.

La Commissione si riserva di decidere se assumere o meno uno o più tra gli immobili offerti senza obbligo alcuno in ordine alla decisione che vincola solo l'offerente fino all'eventuale aggiudicazione, salvo proroga in casi motivati.

La presentazione delle offerte non costituisce aspettativa per le parti offerenti.

L'Università degli Studi della Repubblica di San Marino comunicherà ai partecipanti l'esito della presente procedura. Da tale comunicazione l'offerente può ritenersi svincolato.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge ed ai requisiti indicati nel presente bando pubblico, da ultimarsi entro il termine massimo di 6 mesi dalla firma del contratto, **salvo proroghe per casi imprevisti e motivati autorizzate dal Consiglio dell'Università.**

L'offerente dovrà permettere sopralluoghi in ciascun immobile oggetto di offerta.

La Commissione provvederà a stilare apposita graduatoria applicando le formule matematiche indicate nel paragrafo "MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE", dopo aver attribuito ai vari requisiti richiesti il punteggio nella misura sopra indicata.

La Commissione prima di procedere alla proposta di aggiudicazione, secondo la graduatoria stilata, richiederà al proprietario o avente diritto l'ottenimento delle autorizzazioni di legge in merito agli spazi da adibire ad aule, entro un termine congruo. La mancata presentazione dell'autorizzazione richiesta, entro il termine indicato, comporta la decadenza dell'offerta. In tal caso la Commissione procederà con le ulteriori eventuali proposte, se ritenute di interesse, secondo la medesima procedura.

La delibera di aggiudicazione è assunta dal Consiglio dell'Università in base alla proposta di aggiudicazione formulata dalla Commissione, espletate le procedure che precedono.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
DIREZIONE GENERALE

La stipula del contratto di locazione e/o acquisto avverrà successivamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge da parte dei competenti uffici e della consegna dell'immobile nelle specifiche condizioni richieste. Si precisa che ai sensi di quanto indicato all'art. 5 , comma 9, lettera b), della Legge 3 aprile 2014 n.48, al momento della stipula del contratto sarà necessario allegare, a pena di nullità, l'attestazione di prestazione energetica ivi prevista.

Nel caso venisse accertata la non corrispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente l'offerta sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data di interruzione della trattativa, fatte salve ulteriori responsabilità da accertarsi in sede civile e/o penale .

AVVERTENZE

Il presente Bando è disponibile e reperibile presso il portale dell'Università degli Studi di San Marino sul sito www.unirmsm.sm, sezione "News".

Il presente Bando ha finalità di porre in essere una ricerca di mercato nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, che non vincola in alcun modo l'Università di San Marino che, pertanto, potrà non dare corso alla procedura se riterrà le proposte pervenute non adeguate alle esigenze espresse.

La presentazione delle offerte non costituisce diritto, interesse legittimo o aspettativa alcuna in capo agli offerenti che, tuttavia, con la presentazione dell'offerta restano vincolati fino all'eventuale aggiudicazione, salvo proroga in casi motivati.

L'Università degli Studi della Repubblica di San Marino non corrisponderà rimborso agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti della Commissione e non verrà restituita.

Non saranno ammesse né prese in considerazione le offerte presentate da soggetti intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare.

I dati personali saranno trattati, in conformità alla Legge 23 maggio 1995 n. 70 ed alla Legge 21 dicembre 2018 n.171 ("Protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento di dati personali") ai soli fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente Avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, gli offerenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Per eventuali controversie di qualsiasi natura, il Foro Competente sarà esclusivamente quello della Repubblica di San Marino.

Per ogni chiarimento e' possibile contattare i numeri 0549 882541.

Il Rettore
Prof. Corrado Petrocelli

Il Direttore Generale
Ing. Isabella Bizzocchi