



**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
RETTORATO**

San Marino, 04/01/2017
Prot. n°RR/001/2017/IB

**BANDO PUBBLICO
PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE DA DESTINARE A NUOVA SEDE
POLIFUNZIONALE 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 e della delibera del Congresso di Stato n. 43 del 22 agosto 2016,

RENDE NOTO

che intende procedere all'individuazione di un immobile in locazione da destinare a sede polifunzionale dell'Università degli Studi della Repubblica di San Marino (biblioteca universitaria, segreteria studenti, aule studio, sale conferenza, uffici).

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, e comunque come da specifiche del progetto esecutivo che verrà redatto in maniera condivisa dai tecnici incaricati dall'Università e dall'Offerente.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO (V1)

1. UBICAZIONE

Sede all'interno del Centro Storico della Città di San Marino*
Vicinanza con altre sedi dell'Università degli Studi di San Marino*
Vicinanza a parcheggi pubblici*

2. ACCESSIBILITÀ

Minimo 3 accessi indipendenti alle varie aree dell'immobile*
Comoda accessibilità veicolare*
Accessibilità ai portatori di handicap motori

3. PARCHEGGIO

Disponibilità di almeno 10 posti auto privati

4. FINITURE ESTERNE

Buona qualità delle finiture esterne
Buono stato di conservazione generale delle finiture
Infissi a taglio termico e vetrocamera
Coibentazione dei paramenti esterni delle aree climatizzate

5. COPERTURE

Portata idonea all'installazione di impianti e antenne

6. IMPIANTI

Centrali tecnologiche con unità trattamento aria (UTA)
Impianti di emergenza (gruppo elettrogeno) e di continuità (UPS)

7. LAYOUT DIMENSIONALE E DISTRIBUTIVO

Superficie complessiva individuabile su un unico fabbricato
Superficie utile edificabile** ad uso biblioteca, aule, uffici e assimilabili, non inferiore a **900 m²**
Superficie utile edificabile** ad uso servizi non inferiore a **25 m²**

CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE AREE FUNZIONALI (V2)

1. AREE AD USO BIBLIOTECA

Altezza proporzionata alle dimensioni dei locali e comunque non inferiore a 4.0 m
Superficie non inferiore a **370 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

Contrada Omerelli, n° 20 – Antico Monastero S. Chiara – 47890 Repubblica di San Marino
Tel. 882541- Fax 882545 – From abroad (+) 378 or 0039 – E-Mail: rettorato@unirmsm



Impianti di riscaldamento
Impianto di riscaldamento a regolazione ambientale
Impianto di climatizzazione estiva
Presenza di controsoffitto 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
Pavimentazioni di aspetto e di resistenza adeguati all'utilizzo per archiviazione volumi letterari
Solaio con portata $\geq 600\text{kg/m}^2$

2. AREE AD USO UFFICI, SALE RIUNIONI ed ASSIMILABILI (da destinarsi parzialmente ad AULE)***

Altezza compresa tra 2.7-3 m
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 per eventuali integrazioni impiantistiche
Paramenti coibentati se confinanti con zone termiche differenti o zone non riscaldate
Infissi schermati da irraggiamento solare diretto
Solaio con portata $\geq 400\text{kg/m}^2$

3. 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
Solaio con portata $\geq 200\text{kg/m}^2$

4. AREE ESTERNE

Parcheggio privato per dipendenti e visitatori per un totale non inferiore ai 10 posti auto*
Parcheggio pubblico per dipendenti e visitatori per un totale non inferiore ai 10 posti auto
Spazio di manovra per carico/scarico sufficiente per autocarri furgonati

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 vicinanza a parcheggi pubblici che sarà valutata ai fini del punteggio.

L'apice ** sta ad indicare che trattasi di Superficie utile edificabile come definita dall'art. 184 del T.U., Legge n. 87 del 19 luglio 1995

L'apice * sta ad indicare che alla consegna dell'immobile il proprietario dovrà ottenere la diversa e specifica destinazione d'uso ad AULE.**



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
RETTORATO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, sottoscritta dal proprietario persona fisica o giuridica o dell'avente diritto, dovrà pervenire al **Rettorato 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 14.00 del giorno 26 Gennaio 2017** 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 polifunzionale 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”**.

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;
- 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;
 - i carichi penali e carichi pendenti ovvero di non essere a conoscenza di essere sottoposto a provvedimenti penali;
 - l'adempimento di obblighi contributivi di qualsiasi tipo (adempimenti relativi ad imposte, tasse e oneri sociali).

2) La Busta n.2 “Documentazione Tecnica” a pena di esclusione deve contenere:

- a) descrizione dello stato di fatto dell'immobile;
- b) relazione descrittiva:
 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'accatamento 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.

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

- a) l'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 annuo di locazione e/o il prezzo di vendita. L'offerta dovrà essere indicata in cifre ed in lettere. In caso di discordanza prevale l'offerta espressa in lettere;



**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
RETTORATO**

- b) dichiarazione dell'offerente che l'offerta è ferma ed irrevocabile fino al momento dell'eventuale aggiudicazione;
- c) dichiarazione di disponibilità a concedere in locazione l'immobile all'Università degli Studi della Repubblica di San Marino per un periodo complessivo non inferiore ai 10 (dieci) anni ed ulteriormente rinnovabile;
- d) eventuale dichiarazione di disponibilità ad accordare all'Ecc.ma Camera la facoltà di procedere a propria discrezione all'acquisto dell'immobile locato, manifestando la propria volontà entro 10 (dieci) anni dalla data di presa in consegna dello stesso, con indicazione del prezzo richiesto per la vendita

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) esprimerà due distinte valutazioni numeriche (V1 e V2), comprese da 0 a 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 3 punti
 - **Accessibilità** - fino a 2 punti
 - **Parcheggio** - fino a 1 punto
 - **Finiture Esterne** - fino a 0,5 punti
 - **Coperture** - fino a 0,5 punti
 - **Impianti** - fino a 0,5 punti
 - **Layout Dimensionale e Distributivo** - fino a 2,5 punti
- **CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE AREE FUNZIONALI (V2):**
 - **Aree ad uso Biblioteca** - fino a 5 punti
 - **Aree ad uso Aule ed Uffici ed Assimilabili** - fino a 2,5 punti
 - **Aree per i servizi** - fino a 1 punto
 - **Aree esterne** - fino a 1,5 punti

3) allorché 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;

4) verrà quindi definito un coefficiente di gradimento tecnico (Cgt) così calcolato:

$$Cgt = (V1 * 0,6 + V2 * 0,4) / 10;$$

5) 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;

6) per ogni offerta verrà definito un valore di canone modificato (Cmod) che tenendo conto sia dell'offerta economica che del gradimento tecnico, individuerà l'offerta più conveniente. Il canone modificato verrà così calcolato:

$$Cmod = Caff * (1 - 0,65 * Cgt).$$

L'offerta più conveniente sarà pertanto quella con il valore di canone modificato (Cmod) più basso.

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



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
RETTORATO

MODALITA' DI SVOLGIMENTO

Il giorno 26 Gennaio 2017 a partire dalle ore 15.00 presso il Rettorato 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, la Commissione formata dal Direttore Generale dell'Università' quale presidente, dal Responsabile dell'Ufficio Legale dell'Università', dal Direttore della Segreteria di Stato all'Istruzione ed alla Cultura, da un esperto in Progettazione individuato fra il personale accademico dell'Università', procederà all'apertura dei plichi e alla lettura in seduta pubblica di:

1. nome dell'offerente;
2. sede dell'immobile offerto;
3. corretta presentazione delle buste 1, 2, 3.

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 al termine dell'apertura dei plichi in seduta riservata.

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 di 10 mesi dalla data di aggiudicazione dell'offerta, salvo proroghe per casi imprevisi 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 alla portanza necessaria all'area adibita a biblioteca, 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.

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



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
RETTORATO

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 sul sito dell'Università degli Studi della Repubblica di San Marino www.unirmsm.sm.

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'ente che, pertanto, potrà non dare corso alla procedura se riterrà le proposte pervenute non adeguate alle esigenze espresse.

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

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 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 il numero 0549 882541.



IL DIRETTORE GENERALE

Ing. Isabella Bizzocchi