

Regione Abruzzo - Servizio Opere Marittime e Acque Marine

AVVISO PUBBLICO PER IL REPERIMENTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DEGLI UFFICI REGIONALI UBICATI NELLA CITTA' DI PESCARA

Informazioni sulla gara	
<b>ID</b>	55
<b>Tipologia di gara:</b>	Manifestazione di interesse
<b>Tipo di fornitura:</b>	Servizi
<b>RUP:</b>	FABRIZIO BERNARDINI
<b>Stato:</b>	Sospesa
<b>Soggetto aggiudicatore:</b>	Regione Abruzzo - Servizio Opere Marittime e Acque Marine
<b>Centro di costo:</b>	DPE012 - Servizio Opere Marittime e Acque Marine
<b>Destinatario fornitura/servizio:</b>	DPE012 - Servizio Opere Marittime e Acque Marine

Date pubblicazione e scadenza	
<b>Data inizio partecipazione:</b>	12 febbraio 2020 12:00:00
<b>Data scadenza:</b>	14 giugno 2020 14:00:00

**Documenti richiesti ai partecipanti - Documentazione amministrativa**

BUSTA A - Domanda di partecipazione
BUSTA A - dichiarazioni art. 80 D.Lgs. 50/2016
BUSTA A - procura in originale o in copia autentica
BUSTA A - copia dell'avviso di indagine di mercato firmata per accettazione
BUSTA B - Offerta tecnica (relazione tecnico descrittiva dell'immobile)
BUSTA B - planimetria quotata, in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi e viabilità di pertinenza;
BUSTA B - visure e planimetrie catastali
BUSTA B - licenza o concessione edilizia o permesso di costruire
BUSTA B - documentazione tecnica vicinanza dell'immobile da Piazza Unione
BUSTA B - documentazione tecnica qualità delle strutture
BUSTA B- Documentazione tecnica prestazioni in termini di efficienza energetica
BUSTA B - dichiarazione relativa all'indicazione del tempo, espresso in giorni, entro il quale il locatore si impegna alla consegna dell'immobile
BUSTA B - dichiarazione relativa all'impegno di acquisire le certificazioni
BUSTA B - Documentazione tecnica idoneità spazi
BUSTA B - titolo di proprietà dell'immobile
BUSTA C - Offerta economica
altra documentazione utile
DOCUMENTO DI IDENTITA'

**Documentazione gara**

bando di gara
Concessione Proroga Scadenza Termini
Concessione proroga al 15.05.2020
Concessione proroga al 14.06.2020

## Chiarimenti

Domanda	Risposta
<p>Si chiede se la nozione di superficie lorda di cui al punto I, paragrafo B, dell'Avviso (secondo cui l'immobile da reperire deve avere una superficie lorda compresa tra i 5000 mq e i 7000 mq) debba essere intesa come superficie lorda destinata solo a uffici (come l'ipotesi distributiva di cui al punto V, paragrafo B, lascerebbe intendere oppure come superficie totale lorda, comprensiva quindi anche della superficie lorda destinata a depositi, vani accessori (bagni scale, corridoio)).</p>	<p>La superficie lorda da reperire - compresa tra i 5000 mq e i 7000 mq - scaturisce dalla somma delle superfici <u>a uso uffici</u>, calcolate secondo lo standard massimo di 20 mq lordi per addetto, che comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gli spazi complementari (stanze riunioni, magazzini, archivi di piano di uso corrente);</li> <li>b) gli spazi relativi alla distribuzione ambientale funzionale (corridoi, ingressi, scale, ascensori, servizi);</li> <li>c) le <u>superfici non incluse tra quelle menzionate</u> quali, ad esempio, i locali tecnici, i locali a uso pubblico (bar, sala convegni, ecc...), gli archivi di deposito.</li> </ul> <p><b><u>Il parametro di 20 mq lordi per addetto rappresenta un valore massimo e, per l'effetto, il proponente può prevedere parametri pari o inferiori allo stesso.</u></b></p>
Domanda	Risposta
<p>Si chiede di chiarire se il punto XXI, paragrafo L, dell'Avviso, nella parte in cui stabilisce che nell'offerta economica ciascun offerente deve indicare: "<i>b): il canone annuo della locazione (IVA compresa ove prevista) con l'indicazione dei mq complessivi che si intendono locare; c) il canone mensile della locazione per mq di superficie lorda (IVA compresa ove prevista)</i>", debba essere interpretato nel senso che la superficie lorda da locare e la superficie lorda per mq (di cui va indicato il canone mensile) devono intendersi quale superficie lorda destinata solo a uffici (come indicato alla precedente richiesta di chiarimento) o, diversamente, quale superficie totale lorda, comprensiva quindi anche della superficie lorda destinata a depositi, vani accessori (bagni scale, corridoio); si chiede inoltre di indicare se il valore della superficie da locare (e da offrire in gara) debba essere calcolato in relazione alla superficie commerciale dell'immobile, come computata ai sensi del Manuale della</p>	<p>La superficie da locare va considerata come superficie totale lorda, calcolata come descritto nella risposta al quesito 1.</p>

Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate.	
Domanda	Risposta
Si chiede se nella nozione totale di superficie lorda rientri anche la superficie lorda destinata ad autorimessa o se tale superficie vada invece esclusa dal computo (e ciò anche ai fini della determinazione del canone da offrire in gara).	La presenza di una eventuale autorimessa da mettere a disposizione della Regione Abruzzo concorre alla determinazione della superficie totale lorda da locare e conseguentemente alla determinazione del canone di locazione totale. Il canone di locazione totale si ottiene dal prodotto tra il valore economico del canone a mq lordo e il numero di mq lordi messi a disposizione.
Domanda	Risposta
Si chiede se la documentazione di cui ai punti II e III, paragrafo B, dell'Avviso, debba essere prodotta in gara, unitamente all'offerta o se, diversamente, essa vada prodotta solo prima della stipula del contratto ai sensi del punto II, paragrafo I, secondo cui <i>“ Prima della stipula del contratto, deve essere acquisita tutta la documentazione attestante il possesso delle certificazioni richieste dalle vigenti normative”</i> .	La sussistenza della documentazione di cui ai punti II e III, paragrafo B, dell'Avviso, deve essere <b>dichiarata</b> al momento della presentazione dell'offerta.  La stessa dovrà essere <b>prodotta</b> prima della eventuale stipula del contratto, ai sensi della lettera I, punto II, dell'Avviso.
Domanda	Risposta
Con riferimento al punto VI, lettera B, dell'Avviso, si chiede se il “file” debba essere allegato alla relazione tecnica ai sensi del punto XX, lett. i), paragrafo L, dell'avviso, secondo cui alla relazione tecnica deve essere allegata la <i>“documentazione tecnica utile a dimostrare la idoneità degli spazi messi a disposizione in relazione alle esigenze logistiche della Regione”</i> .	Il “file” deve essere inserito nella relazione tecnica, ai sensi del punto XX, lett. i), paragrafo L, dell'Avviso.
Domanda	Risposta
Con riferimento al punto XX, lett. e), paragrafo L, dell'Avviso, si chiede se i giorni da dichiarare decorrano dalla data di aggiudicazione, conformemente a quanto previsto dal punto IV, paragrafo B, dell'Avviso, secondo cui l'immobile deve essere disponibile <i>“al massimo entro 180 giorni dalla data di aggiudicazione”</i> .	I giorni da dichiarare nell'offerta, che non possono essere superiori al termine massimo di 180 giorni, decorrono dalla data di adozione dell'eventuale atto con il quale la Regione Abruzzo, all'esito della procedura, dichiara l'immobile idoneo alla propria finalità.

Domanda	Risposta
<p>Con riferimento al punto II, paragrafo H, dell'Avviso, si chiede secondo quali criteri sarà attribuito il punteggio e, più precisamente, se tale punteggio sarà suddiviso in base al numero di giorni dichiarati per la consegna del bene (ad esempio da 0 a 30 giorni, 10 punti; da 30 a 60 giorni, 9 punti ecc.).</p>	<p>Il punteggio, attribuito per interpolazione lineare all'elemento tempo, concesso rispetto all'offerta temporale dei partecipanti, è calcolato con la seguente formula:</p> $X = (T_{\min} \times 10) / T_o$ <p>X = punteggio</p> <p>T<sub>min</sub> = tempo più basso offerto da tutti i partecipanti</p> <p>T<sub>o</sub> = tempo offerto dal singolo concorrente</p>
Domanda	Risposta
<p>Con riferimento al paragrafo E, lett. g), dell'Avviso, si chiede se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tale previsione faccia riferimento anche a parcheggi di proprietà del locatore adiacenti e funzionali all'immobile locato e, in caso di risposta affermativa, se tali parcheggi del locatore (esterni e/o anche interni del locatore) siano da computare nella superficie totale messa a gara (e cioè entro il limite massimo di 7000 mq da locare) e pertanto debbano essere conteggiati ai fini del canone da offrire;</li> <li>- ai fini dell'attribuzione del punteggio, la presenza di parcheggi privati del locatore comporta l'attribuzione di un punteggio maggiore rispetto alla presenza di parcheggi esterni pubblici;</li> <li>- con riferimento ai parcheggi pubblici, entro quale distanza dall'immobile tali parcheggi devono trovarsi per essere presi in considerazione ai fini dell'assegnazione del punteggio.</li> </ul>	<p>La previsione di cui al paragrafo E, lett. g), dell'Avviso, fa riferimento anche a parcheggi di proprietà del locatore adiacenti e funzionali all'immobile da locare. Tali aree (esterne e/o interne) sono da computare nella superficie totale messa a gara (e cioè entro il limite massimo di 7000 mq da locare) e andrà a determinare il canone di locazione in termini di mq lordi.</p> <p>Ai fini dell'attribuzione del punteggio, la presenza di parcheggi privati del locatore comporta l'attribuzione di un punteggio superiore rispetto alla presenza di soli parcheggi pubblici.</p> <p>Non è stata indicata una distanza minima dei parcheggi pubblici rispetto all'immobile. La distanza dei posti auto sarà valutata dalla commissione giudicatrice secondo il criterio che prevede l'attribuzione di punteggi maggiori a distanze inferiori rispetto all'immobile.</p>
Domanda	Risposta
<p>Con riferimento al punto II, paragrafo H, dell'Avviso, si chiede come il valore dei trenta punti sarà ripartito tra i singoli elementi di valutazione di cui alle lettere b), c), e), f) e g), paragrafo E, dell'Avviso, e se sia possibile attribuire l'intero punteggio massimo a uno solo di tali elementi di valutazione (e dunque a uno solo degli elementi previsti da una delle</p>	<p>L'attribuzione dei punteggi sarà oggetto di una valutazione complessiva da parte della Commissione giudicatrice.</p>

lettere sopracitate).	
<b>Domanda</b>	<b>Risposta</b>
Si chiede se tutte le dichiarazioni previste dal punto XIX, paragrafo L, dell'Avviso (ad esempio le dichiarazioni relative all'assenza di condanna o di procedimenti giudiziari in corso ecc.) debbano essere inserite nella busta A o se, al contrario, sia sufficiente, in luogo della presentazione delle suddette dichiarazioni, quanto contenuto nel modello di istanza di partecipazione, nella parte in cui si dichiara di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs 50/2016.	Tutte le dichiarazioni previste al punto XIX, paragrafo L, dell'Avviso (ad esempio le dichiarazioni relative all'assenza di condanna o di procedimenti giudiziari in corso ecc.) devono essere inserite nella busta A.
<b>Domanda</b>	<b>Risposta</b>
Si chiede se l'istanza di partecipazione alla gara debba essere inserita nella busta A contenente la documentazione amministrativa.	L'istanza di partecipazione alla gara deve essere inserita nella busta A contenente la documentazione amministrativa.
<b>Domanda</b>	<b>Risposta</b>
Con determinazione n. 27/DPB del 7 aprile 2020 è stata disposta la sospensione dei termini del procedimento in applicazione dell'art. 103 del d.l. 18/2020 (che ha sospeso i termini procedurali dal 23 febbraio 2020 al 15 aprile 2020). Di conseguenza, il termine di scadenza per la presentazione delle offerte è stato fissato al 15 maggio 2020 (e ciò perché, con precedente determinazione DPB/16 del 3 marzo 2020, codesta amministrazione ha concesso 30 giorni di proroga per la presentazione delle offerte, che sono stati computati a decorrere dal 15 aprile 2020). Come è noto, nelle more dell'adozione della suindicata determinazione del 7 aprile 2020, è stato adottato il d.l. n.23 dell'8 aprile 2020 che ha disposto una ulteriore sospensione dei termini procedurali fino al 15 maggio 2020 (cfr. art. 37). Si chiede pertanto di confermare che, in applicazione del citato art. 37 del d.l. n. 23/2020, i termini del presente procedimento sono ora sospesi fino al 15 maggio p.v. e che pertanto i 30 giorni di proroga concessi da questa amministrazione per la presentazione delle offerte verranno a scadere il 14 giugno 2020.	Il termine di presentazione delle offerte è stato fissato al 14 giugno 2020, come da comunicazione del 14 maggio u.s.
<b>Domanda</b>	<b>Risposta</b>
Con riferimento al paragrafo L punto XXI, lett d) dell'avviso secondo cui nell'offerta economica deve	

essere indicato (oltre al canone mensile e al canone annuo per superficie lorda, di cui alle precedenti lettere b e c) anche "il canone di locazione offerto, comprensivo delle eventuali spese per l'adeguamento dell'immobile, che vale quale canone contrattuale. Nel predetto ultimo canone sono ricompresi gli oneri a carico dell'aggiudicatario derivanti dall'attività di validazione richiamata nel successivo paragrafo M, punto XIII", si chiede di confermare che:

- il canone richiesto ai sensi della citata lett. d), comprensivo anche delle spese di adeguamento dell'immobile e di quelle di cui al citato paragrafo M, punto XIII, in quanto canone contrattuale, debba essere indicato avendo riguardo all'intera durata del contratto pari a 6 anni (per essere più chiari, se ai sensi delle precedenti lettere b e c, occorre indicare rispettivamente il canone annuale e il canone mensile, si chiede di confermare se il canone da indicare ai sensi della citata lett. d sia l'importo complessivo del canone per tutti i 6 anni di durata del contratto, cui sono da aggiungere le spese di cui sopra; dunque valore canone annuale moltiplicato per anni 6 di durata, cui sono da aggiungere le spese di cui sopra);

- come per le precedenti lettere b e c, il valore del canone di locazione richiesto ai sensi della lettera d) sopracitata debba essere indicato comprensivo di IVA (ove prevista).

Primo quesito:

- si conferma l'interpretazione proposta, per la quale deve essere indicato il "*valore canone annuale moltiplicato per anni 6 di durata, cui sono da aggiungere le spese*";

Secondo quesito:

- deve essere indicato il canone al netto dell'IVA e, separatamente, deve essere indicata l'IVA.

Domanda	Risposta
Con riferimento al paragrafo L punto XXI, lett f) e g) dell'avviso secondo cui nell'offerta economica deve essere indicato, se del caso, "f) il prezzo complessivo per l'alienazione dell'immobile, eventuale prezzo complessivo per i lavori di adeguamento dell'immobile secondo quanto previsto alla lettera B) punto V; g) il prezzo totale costituito dalla somma del prezzo complessivo dell'immobile e del prezzo complessivo per i lavori di adeguamento", si chiede di confermare che, come indicato nella precedente lett. e) dello stesso punto XXI, anche il prezzo richiesto dalla lettere f) e g) sopra riportate deve essere indicato IVA compresa (ove prevista).	Deve essere indicato il prezzo al netto dell'IVA e, separatamente, deve essere indicata l'IVA.
Domanda	Risposta
Si chiede infine di confermare se la riduzione del canone di locazione nella misura del 15% prevista dall'art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e ss.mm.ii. sarà effettuata sul canone offerto in gara da ciascun concorrente (senza che di tale riduzione sia fatta menzione nell'offerta economica) o se, diversamente, ciascun concorrente debba dichiarare in gara un valore che tenga già conto di questa riduzione.	Deve essere indicato il canone nella sua interezza; la decurtazione sarà apportata dall'Amministrazione.

