Università degli Studi "G. d'Annunzio"
Chieti - Pescara
Divisione 1 Affari Legali

Numero e data di repertorio e protocollo, UOR e classificazione attribuiti dal sistema di gestione informatica dei documenti

AVVISO DI SELEZIONE DI OPERATORE ECONOMICO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ONEROSA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'ATENEO DENOMINATO "*EX RETTORATO*" DA DESTINARE A RESIDENZA UNIVERSITARIA

IL DIRETTORE GENERALE

in esecuzione delle delibere del Consiglio di Amministrazione **Rep. n.15 Prot. n.6877 del 29 gennaio 2025** e **Rep. n.27 Prot. n.15790 del 27 febbraio 2025** adottate nelle relative sedute

RENDE NOTO

che l'Università degli Studi "G. d'Annunzio" (*breviter* Ud'A), rilevata la necessità sia di rispondere concretamente all'elevata domanda di residenza universitaria dovuta ad un fenomeno di crescita su scala nazionale della popolazione universitaria negli ultimi decenni sia di colmare l'attuale carenza di alloggi per gli studenti (c.d. *student housing*), intende selezionare un operatore economico a cui affidare in concessione onerosa (al canone annuale di € 500.000,00 oltre IVA in aggiunta alla percentuale sui ricavi maturati che l'aggiudicatario dovrà corrispondere annualmente all'Ateneo) l'immobile di proprietà collocato all'interno del polo didattico dell'Università degli studi "Gabriele d'Annunzio" -via dei Vestini n.31- con indentificativi catastali Foglio 26 particella n.4119 del Comune censuario di Chieti avente una superficie di circa 2000 m^2 **(All.ti da 01 a 05).**

La procedura di gara è regolata dalle disposizioni contenute nel presente avviso nonché dalle disposizioni contenute nel R.D. n.2440 del 1923 (art.3 comma 1 in tema di contratti c.d. attivi dai quali derivino entrate o utilità per l'ente pubblico), nel R.D. n.827 del 1924 (in particolare artt.37 e 73, lettera c in tema *"di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta"*) e nel D. L.vo n.36/2023 agli artt.1 (*"Principio del risultato"*), 2 (*"Principio della fiducia"*), 3 (*"Principio dell'accesso al mercato"*), 13 (*"ambito di applicazione"*) comma 2 (*"Le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, **ai contratti attivi** e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto"*) e 28 (*"Trasparenza dei contratti pubblici"*).

I documenti necessari per la partecipazione alla procedura in argomento possono essere reperiti sulla *Homepage* del sito Internet dell'Università degli Studi "G. d'Annunzio", sezione *"Appalti e Contratti/Avvisi pubblici in corso"* **(*Portale gare d'appalto/Home (cineca.it)*)** o dal *link* temporaneo

https://www.unich.it/concessione_ex_rettorato_temporaneo

Il presente avviso regola l'affidamento della concessione onerosa dell'immobile di proprietà dell'Università che dovrà essere utilizzato esclusivamente per ospitare una residenza universitaria.

Detto vincolo di destinazione d'uso non impedisce all'aggiudicatario di prevedere la realizzazione di un Bar/Punto ristoro nel proprio progetto di riqualificazione.

Si specifica espressamente che il rapporto che si instaura con il presente atto è di natura concessoria e non potrà, in nessun caso, essere ricondotto al regime locativo o di comodato.

Al riguardo si richiama l'art.826 cod. civ. rubricato "*Patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni*" (applicabile anche alla pubblica amministrazione in genere, come da TAR Sicilia Catania, sez.II, 12/03/2012, n.639 secondo cui *"Per il riconoscimento dell'appartenenza di un bene al*

patrimonio indisponibile, sulla base dell'espressione letterale ("beni destinati...") contenuta nell'art.826 comma 3 c.c., si richiede la compresenza di un requisito soggettivo, consistente nella proprietà del bene da parte della Pubblica Amministrazione, e di un requisito oggettivo, costituito dalla concreta destinazione dello stesso al pubblico servizio …") che al comma 3 prevede che *"Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio*"; ne consegue che l'edificio *de quo,* essendo destinato al conseguimento di un determinato fine pubblico -qual è la realizzazione di strutture immobiliari utilizzate come studentati, alloggi per studenti fuori sede, residenze studentesche, collegi, convitti *et similia* e loro conduzione e gestione, è sottratto per la sua natura -poiché facente parte del patrimonio indisponibile dello Stato- all'applicazione del regime dell'istituto della "locazione" per soggiacere all'inquadramento del regime pubblicistico della "concessione" (Corte dei conti, Sez. controllo Regione Sardegna, parere 7 marzo 2008, n.4).

1. PRINCIPALI ELEMENTI DEL CONTRATTO

a) Stazione Appaltante

Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti-Pescara - Via dei Vestini, 31 cap. 66100 CHIETI (CH) - Tel. 0871 3556390- Fax 0871 3556032 - PEC ***ateneo@pec.unich.it*.**

b) Responsabile amministrativo del procedimento

Svolge i compiti del Responsabile Amministrativo del Procedimento (*breviter* RAP) l'Avv. Antonio D'ANTONIO, responsabile della Divisione 1 Affari legali, Tel. 0871 3556390 - mail: ***antonio.dantonio@unich.it*** - Fax. 0871 3556302.

c) Oggetto e finalità della concessione

Con la presente procedura, che ha per oggetto la concessione in uso a titolo oneroso dell'immobile sopra descritto, previo suo adeguamento alla vigente normativa di settore e riattazione alle esigenze abitative degli studenti mediante i necessari cambiamenti e migliorie che ne rendano adeguato l'uso, l'Ateneo intende accogliere la necessità di realizzazione, diffusione e conduzione/gestione di strutture abitative e residenziali per studenti stante l'aumento degli accessi agli studi universitari, la proliferazione localistica delle sedi universitarie, l'ampliamento dell'offerta formativa cui non ha fatto fronte un'adeguata e proporzionale offerta di strutture ricettive per studenti fuori sede.
Si vedano gli **Allegati da 05A a 05F** circa l'attuale stato dell'edificio con
- carenze costruttive rispetto alle norme vigenti al 2023
- ipotesi di adeguamento dell'intero stabile
- ipotesi di demolizione totale dell'edificio esistente e totale ricostruzione *ex novo* della struttura

e gli indispensabili interventi.
In senso assoluto dall'analisi dell'offerta immobiliare "strutturata" nazionale, infatti, sono 49.000 i posti letto presenti sul territorio italiano: di questi, quelli offerti dalle residenze convenzionate con gli organismi regionali per il Diritto allo studio (DSU) sono poco meno di 44.000, quasi il 90% dell'offerta complessiva, a cui si aggiungono poco più di 5.000 posti letto presso i Collegi universitari di merito (CCUM). Da recenti studi del settore, seppur svolti da privati, in Italia il mercato degli alloggi universitari ha bisogno di un'importante e decisiva svolta, altrimenti le università perdono

studenti e competitività. Ad oggi la copertura dei posti letto offerti agli studenti universitari fuori sede, pari al 40% degli iscritti, si attesta intorno al 10,5% e deriva da enti specifici che però coprono solo l'8,1% del totale. Le strutture gestite da enti privati coprono il restante 2,4%. Meno della metà delle 14 maggiori realtà universitarie supera la media nazionale, ma risulta ancora lontana dalla capacità di soddisfare il fabbisogno di posti letto minimo richiesto. Considerando che il fabbisogno stimato dell'offerta strutturata di posti letto deve essere pari ad almeno il 20% degli studenti fuori sede (pari al tasso di copertura medio europeo), si stimano necessari almeno 130.000 posti letto. È allora necessario realizzare circa 80.000 nuovi posti letto in studentati e collegi. La copertura territoriale dei posti letto è estremamente eterogenea alla luce delle diverse velocità di crescita e di adattamento sul territorio italiano. Tale disomogeneità aumenta il divario tra i poli universitari del Nord e quelli del Mezzogiorno, incidendo sul calo significativo di iscrizioni nelle università del Sud. E dette distanza incide sui canoni d'affitto nelle città a forte vocazione universitaria ove si registrano variazioni significative: affittare una stanza costa mediamente il 12% in più rispetto agli scorsi 12 mesi.

Nel concreto, circa l'Ateneo teatino, come noto le strutture destinate allo studentato universitario in Abruzzo soddisfano solo lo 0,8% della relativa domanda, mentre nella Regione Marche la percentuale è 10 volte superiore. Da ciò la necessità di destinare l'edificio *ex* Rettorato Ud'A -previ i necessari interventi- a tale utilizzo sia per soddisfare la domanda allo stato fortemente insoddisfatta sia per rendere l'Ateneo teatino ancora competitivo a livello nazionale.

Nello specifico, Ud'A ed AFAM di Pescara registrano da tempo numerosi studenti fuori sede che scelgono di vivere nell'area metropolitana di Chieti o Pescara, in considerazione sia della qualificata offerta formativa, sia in ragione della qualità della vita che la Regione Abruzzo assicura a costi adeguati. Infatti, dall'ultimo *dossier* sul Diritto allo studio universitario (DSU) del Ministero dell'Università e della ricerca risulta che su un totale di 22.012 studenti iscritti tra Chieti e Pescara solo 165 sono i posti letto pubblici per gli studenti.

Con la concessione dell'immobile oggetto della presente procedura, pertanto, l'Ateneo intende contribuire alla presenza di strutture di *student housing* moderne gestite da operatori in grado di allinearsi agli *standard* qualitativi internazionali al fine di garantire la migliore connessione tra l'ambiente abitativo e il rendimento accademico.

d) Durata della concessione, valore di riferimento di gara e criterio di aggiudicazione

d.1 La concessione avrà la durata di massimo 15 (quindici) anni; resta salva la facoltà del concessionario di chiedere il rinnovo per non meno di 10 (dieci) anni e non più di 15 (quindici) alle stesse condizioni qualora:

d.1a la concessione abbia soddisfatto l'esigenza primaria di creare e gestire posti letto per l'utenza universitaria dell'Ateneo e persista una carenza di posti letto universitari in ambito locale rispetto alla media nazionale;

d.1b il concessionario ha richiesto, nell'arco dei 15 anni della concessione, per ogni singolo posto letto un canone inferiore di non meno del 5% rispetto a quello applicato per ciascun anno dal libero mercato a posti similari e reperibili sul mercato locale di Chieti. In caso di richiesta di rinnovo da formulare almeno un anno prima della scadenza della concessione, l'Ateneo costituirà una commissione interna che analizzi e valuti la sussistenza delle citate condizioni.

DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D'ANTONIO
Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE
Via dei Vestini n.31 - 66100 CHIETI – Italia
Tel. +39 0871 3556390-6303-6100-6305–6204-6074-6070-6262 - Fax + 39 0871 3556302
E-mail: *affarilegali@unich.it* - PEC: *ateneo@pec.unich.it* - Sito WEB: *www.unich.it*

La durata della concessione di 15 anni è stata fissata in ragione dell'importanza dell'investimento a carico del concessionario dovendosi prendere a parametro gli elementi tecnici, economici e monetari di cui agli **allegati da 05A a 05F.**

Come noto i fattori specifici dell'operazione negoziale posta a base della concessione intesa in senso lato sono:

- il totale degli investimenti iniziali (compresi i diritti d'autore, i brevetti e la logistica)
- il totale degli investimenti successivi necessari alla gestione di una concessione
- il totale degli investimenti necessari a garantire determinati obiettivi contrattuali specifici (ad esempio gli investimenti nella formazione del personale per garantire un livello minimo di qualità del servizio)
- la capacità dell'attività di generare entrate
- le tariffe pagate dagli utenti
- i costi operativi e di manutenzione dell'attività

A dette voci va aggiunta la remunerazione per l'Ateneo.

d.2 - Criterio di aggiudicazione della concessione è la maggior percentuale offerta sui ricavi ottenuti dall'aggiudicatario derivanti dalla gestione dell'immobile eccezion fatta per quelli derivanti o comunque riferibili all'eventuale realizzazione e successiva gestione di un Bar/Punto ristoro.

d.3 - L'offerta dovrà essere presentata, quindi, in ragione del canone **fisso** di € 500.000,00 annui oltre IVA (€ 41.666 circa mensili oltre IVA) **rivalutabile anno per anno** oltre la citata percentuale offerta.

d.4 - La gara verrà aggiudicata secondo il sistema delle offerte segrete, trovando applicazione il R.D. n.2440 del 1923 (art.3), il R.D. n.827 del 1924 (in particolare artt.37 e 73, lettera c) e le disposizioni di cui agli artt.1, 2, 3 del D. L.vo n.36/2023. Nello specifico, la gara verrà aggiudicata ai sensi del R.D. 23 maggio 1924 n.827 in favore dell'operatore che avrà offerto all'Ateneo la più alta percentuale sui ricavi. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta di percentuale su detti ricavi che non potrà comunque essere pari allo 0%.

Sarà redatta una graduatoria con indicati gli offerenti collocatisi secondo un ordine decrescente della percentuale offerta.

d.5 - In presenza di più offerenti che formulino la medesima offerta il concessionario sarà individuato mediante immediato sorteggio pubblico.

d.6 - La procedura sarà aggiudicata anche in presenza di un solo offerente purché in possesso dei requisiti di cui al successivo punto 3.

e) Termine per la presentazione dell'offerta

e.1 - Il termine per la presentazione delle offerte è fissato al giorno**19 maggio 2025** alle **ore 12:00.**

e.2 - Il termine è perentorio e non sono ammesse offerte tardive.

e.3 - Il recapito tempestivo dell'offerta in ogni caso è a rischio esclusivo dell'offerente e la Stazione Appaltante non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo o del mancato recapito. **Per non correre il rischio di incorrere in decadenze per tardività del deposito dell'offerta l'operatore economico interessato potrà depositare il plico a mano (vedi lett. f) che segue) per così superare l'alea dell'affidamento del plico a un soggetto terzo.**

DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D'ANTONIO
Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE
Via dei Vestini n.31 - 66100 CHIETI – Italia
Tel. +39 0871 3556390-6303-6100-6305–6204-6074-6070-6262 - Fax + 39 0871 3556302
E-mail: *affarilegali@unich.it* - PEC: *ateneo@pec.unich.it* - Sito WEB: *www.unich.it*

f) Modalità di presentazione dell'offerta

La domanda di partecipazione dovrà pervenire entro le **ore 12:00 del giorno 19 maggio 2025** -a pena di esclusione- presso il Protocollo Generale dell'Università degli Studi "G. d'Annunzio", via dei Vestini 31, 66100 CHIETI tramite

a) servizio postale anche privato

b) con "Raccomandata 1" (che **solitamente** garantisce la consegna al destinatario entro il giorno lavorativo successivo a quello della spedizione)

c) agenzia di recapito autorizzata

d) o a mano

in plico chiuso, sigillato sui lembi di chiusura e sugli stessi controfirmato dal soggetto partecipante avente titolo, recante all'esterno la dicitura *«Divisione 1 Affari Legali - Partecipazione avviso selezione concessione uso onerosa immobile ex rettorato per residenza universitaria»* con l'indicazione del mittente e del relativo indirizzo PEC per comunicazioni dell'Ateneo agli offerenti.

Il plico dovrà contenere 2 (due) buste interne, ciascuna delle quali sigillata e controfirmata sui lembi.

La *"BUSTA A"* dovrà contenere la documentazione amministrativa di cui al successivo punto 5.

La *"BUSTA B"* dovrà contenere l'offerta al rialzo di percentuale.

NON SONO AMMESSE OFFERTE VIA PEC POICHÉ DETTA MODALITÁ NON NE GARANTISCE LA SEGRETEZZA.

g) Obbligo di sopralluogo assistito

Atteso che l'immobile -dal piano primo al piano quarto- è attualmente adibito ad uso didattico e per uffici dell'Università, questa Stazione Appaltante ritiene necessario che gli operatori economici interessati eseguano un sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei locali e poter presentare un'offerta coerente e consapevole.

A tal fine l'operatore economico dovrà contattare il Responsabile Amministrativo del Procedimento (RAP) Antonio D'ANTONIO, Responsabile della Divisione 1 Affari Legali ai numeri +39 0871 3556390, +39 335 8772422 o via mail **ad entrambi gli indirizzi** ***affarilegali@unich.it*** e ***antonio.dantonio@unich.it*** per concordare data e ora del sopralluogo che potrà essere effettuata anche in presenza di delegati dal RAP.

All'esito il concorrente dovrà produrre una dichiarazione unilaterale **(All.06)** -scaricabile dall'indirizzo del profilo del committente ***Portale gare d'appalto/Home (cineca.it)*** nella Sezione "Avvisi Pubblici in corso" o dal *link* temporaneo

https://www.unich.it/concessione_ex_rettorato_temporaneo

- da cui si evinca che lo stesso ha effettuato il sopralluogo presso i locali oggetto della concessione ed ha preso visione dello stato dei luoghi.

Il mancato sopralluogo costituisce causa di esclusione.

Fermo restando detto obbligo e al fine di informare l'offerente sullo stato attuale dei locali, si allegano, oltre agli allegati da 05A a 05F, 7 foto in un unico file PDF **(All.11)**. **Sono disponibili presso gli uffici dell'Università (Avv. Antonio D'ANTONIO o Ing. Emilia SIMONE) elaborati circa la verifica sulla vulnerabilità sismica dell'edificio *de quo* affinché l'offerente possa formulare un'offerta adeguata.**

2. REQUISITI DI AMMISSIONE

Saranno ammessi a partecipare alla procedura gli operatori economici quali imprenditori individuali, in forma collettiva (società comunque costituite), Raggruppamenti Temporanei di Imprese costituiti o costituendi (in quest'ultimo caso previa dichiarazione di impegno a costituire raggruppamento temporaneo in caso di aggiudicazione, sottoscritta dai legali rappresentanti di tutte le imprese), regolarmente iscritti alla C.C.I.A.A ed in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

- assenza di una delle condizioni di esclusione automatica previste dall'art.94 del D. L.vo n.36/2023 (Cause di esclusione automatica);
- assenza di obbligazioni giuridicamente accertate con sentenza passata in giudicato e rimaste NON estinte;
- assenza di sanzioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art.32 *quater* codice penale e, in caso di persona giuridica, ai sensi del D. L.vo n.231/2001;
- assenza di sentenze penali di condanna, passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art.444 codice di procedura penale per i reati, consumati o tentati, contro il patrimonio e contro la Pubblica Amministrazione, per i delitti consumati o tentati di cui agli articoli 416, 416*bis*, 648*bis*, 648*ter*, 353 e 353 *bis* del codice penale, di riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo quali definiti dall'art.1 del D. L.vo n.109/2007, ovvero per corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art.45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18 nonché di delitti, consumati o tentati commessi con finalità di terrorismo o connessi alle attività terroristiche. L'esclusione non opera quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione, quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;
- essere in regola con le assunzioni obbligatorie dei lavoratori disabili ai sensi della L.68/1999;
- assenza di sentenze dichiarative dello stato di interdizione o inabilitazione;
- assenza di procedimenti per liquidazione giudiziale, sentenze dichiarative dello stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e amministrazione controllata nel quinquennio antecedente la gara;
- assenza, rispetto ad un altro partecipante alla presente procedura, di una situazione di controllo *ex* art.2359 del codice civile o di una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comportino che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- assenza di provvedimenti di risoluzione contrattuale per inadempimento nel corso di altre concessioni amministrative;
- possesso di idonea solidità e capacità economico-finanziaria testimoniata da apposita referenza bancaria, da allegare alla documentazione;
- sussistenza di fatturato globale d'impresa riferito agli ultimi tre esercizi finanziari disponibili pari ad almeno **€ 15.000.000,00** da intendersi quale cifra complessiva nel periodo. Nell'ipotesi di partecipazione di imprese in forma associata, tale requisito deve essere dimostrato solo dall'impresa capogruppo. Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività secondo la seguente formula:

fatturato richiesto/3 x anni di attività.
- possesso -o acquisizione prima dell'avvio della riqualificazione dell'immobile- di tutto quanto legalmente ed amministrativamente necessario, in virtù di norme e regolamenti specifici, per lo svolgimento delle attività connesse (abilitazioni, autorizzazioni, licenze, etc.). L' Amministrazione declina ogni responsabilità per eventuali violazioni delle leggi prescritte per l'esercizio dell'attività connessa alla concessione *de qua*.
I suddetti requisiti devono essere dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti individuati dall'art.2, comma 3, del D.P.R. n.252/1998 (tutti i soci in caso di società in nome collettivo, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società, dai rappresentanti legali delle società raggruppate ovvero del costituendo RTI, ecc.).
Il concessionario dovrà, inoltre, essere in possesso -**a pena di esclusione**- **delle certificazioni di qualità necessarie alla realizzazione dell'intervento** in corso di validità riferibili alle attività connesse alla presente concessione. La prova delle certificazioni NON può essere resa mediante autocertificazione, ma solo mediante presentazione di detta certificazione in fotocopia debitamente sottoscritta da parte del rappresentante legale del partecipante, unitamente alla copia del proprio documento d'identità.

3. OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO
Il Concessionario assumerà formale obbligo di gestire per una durata massima di 15 (quindici) anni -salvo rinnovi di cui al punto 1 lett.d1)- l'immobile oggetto della concessione in favore degli studenti con le modalità, gli obblighi, i tempi e le condizioni previste dal presente avviso.
Il concessionario:
- dovrà rispettare gli *"standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari"* di cui al Decreto del MUR n.1256/2021 (e successivi aggiornamenti) nel progetto di riqualificazione dell'immobile. In particolare:

- il servizio abitativo deve favorire l'integrazione sociale e culturale degli studenti nella vita cittadina.
- il modello organizzativo secondo cui strutturare gli alloggi e le residenze per studenti universitari potrà essere liberamente definito dall'aggiudicatario.

A titolo esemplificativo di seguito i modelli più diffusi:

a) ad albergo. L'organizzazione spaziale è generalmente impostata su corridoi sui quali si affacciano le camere singole, doppie o triple. Questo tipo è realizzabile preferibilmente con bagno di pertinenza. Al fine di ridurre i costi della struttura sono ammesse soluzioni nelle quali un bagno di pertinenza sia condivisibile da due stanze. I servizi residenziali collettivi sono concentrati in zone definite e separate dalle camere dei residenti;

b) a minialloggi. Prevede l'alloggiamento degli studenti in veri e propri appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento, destinato preferibilmente ad uno o due utenti, è autonomo in quanto dotato di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno;

c) a nuclei integrati. È costituita da un numero variabile di camere, preferibilmente singole, in grado di ospitare generalmente da 3 a 8 studenti, che fanno riferimento per alcune funzioni

(preparazione pasti, pranzo e soggiorno, ecc.) ad ambiti spaziali riservati, dando luogo a nuclei separati d'utenza;

d) misti. Soluzione nella quale sono compresenti due o più tipologie di alloggi.

Sarà l'offerente a scegliere se garantire o meno la compresenza delle funzioni residenziali e dei servizi correlati, in modo tale che siano ottemperate entrambe le esigenze di individualità e di socialità, e precisamente nelle residenze per studenti prevedere le seguenti aree funzionali:

a) Af1, residenza, comprende le funzioni residenziali per gli studenti;

b) Af2, servizi culturali e didattici, comprende le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo anche al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;

c) Af3, servizi ricreativi, comprende le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale non istituzionale, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale e socializzazione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;

d) Af4, servizi di supporto, gestionali e amministrativi, comprende le funzioni che supportano la funzione residenziale dello studente e le funzioni esercitate dal personale di gestione in ordine al corretto funzionamento della struttura residenziale;

e) accesso e distribuzione, comprende le funzioni di accesso, di accoglienza, di incontro e di scambio tra gli studenti e le funzioni di collegamento spaziale tra aree funzionali e all'interno di queste;

f) parcheggio integrato dei mezzi in uso agli utenti e servizi tecnologici, comprende spazi di parcheggio auto/moto/biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisiche o sensoriali e la dotazione di vani tecnici e servizi tecnologici in genere, tra i quali punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica.
Nelle residenze per studenti può essere prevista la funzione residenziale per il dirigente del servizio abitativo studentesco (alloggio per il direttore) e/o per il custode della struttura (alloggio per il custode) (Af4).

Ferma restando ogni scelta a carico dell'offerente, l'Ateneo ritiene che la progettazione e la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale studentesca dovranno essere coerenti con le attese di cui ai criteri posti a base dei seguenti requisiti:

- compatibilità ambientale;
- integrazione con la città e i servizi;
- compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione;
- integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali;
- orientamento ambientale;
- manutenzione e gestione.

In un'ottica di ottimizzazione del costo globale dell'intervento solitamente la residenza per studenti risponde a requisiti di massima manutenibilità, durabilità e sostituibilità dei materiali e componenti e di controllabilità nel tempo delle prestazioni.

Nel caso di interventi sull'esistente la programmazione delle attività manutentive discende dalla diagnosi e valutazione della consistenza tecnica e funzionale dell'edificio e dal progetto di riqualificazione e recupero che:

- dovrà rispettare i criteri relativi al dimensionamento funzionale ed edilizio generale;
- dovrà rispettare i requisiti delle unità ambientali;
- dovrà mantenere intatta la parte esterna.

Il Concessionario è obbligato a servirsi dell'immobile esclusivamente per l'uso pattuito in conformità alle prescrizioni del presente avviso. Dal momento della consegna, da formalizzarsi con apposito verbale, una volta sottoscritto il contratto, il Concessionario assumerà tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presa in consegna dei beni e sarà tenuto a:

- rispettare le leggi e i regolamenti che disciplinano le attività connesse alla concessione;
- rispettare i contenuti del Regolamento della Residenza che incidono sulle attività di gestione della stessa;
- rispettare le disposizioni generali dell'Amministrazione che regolano le attività della comunità residenziale e universitaria;
- concedere in locazione i posti alloggi agli studenti universitari e agli altri assegnatari secondo le modalità e le tariffe competitive con quelle di mercato;
- mantenere il vincolo di destinazione d'uso a residenza universitaria per tutta la durata del contratto;
- stipulare con i rispettivi studenti universitari e gli altri assegnatari appositi contratti di locazione secondo uno schema tipo da sottoporsi all'Università per la preventiva approvazione;
- gestire la residenza e svolgere puntualmente i servizi correlati in modo da assicurare gli *standard* previsti *ex lege*;
- provvedere al pagamento di tutti i costi ed oneri (inclusi quelli fiscali, tra cui la TASI) derivanti dal possesso e dalla gestione della residenza universitaria (inclusi, a titolo esemplificativo, i costi relativi alle utenze idriche, elettriche, telefoniche, e comunque ad altri impianti a servizio della residenza universitaria e di ciascun posto alloggio). A tal fine si precisa che il Concessionario dovrà sottoscrivere direttamente con i fornitori i contratti relativi alle utenze;
- fornire per l'intera durata della concessione tutte le prestazioni (servizi di gestione/manutenzione e forniture) necessarie a garantire la piena e perfetta fruibilità e funzionalità della residenza universitaria secondo elevati *standard* qualitativi;
- garantire i servizi di gestione e manutenzione della residenza in conformità alle disposizioni contrattuali nel pieno rispetto delle norme civili, penali, amministrative, contabili, tecniche, igienico-sanitarie, di qualità e di sicurezza. In particolare, il Concessionario si impegna a garantire, per l'intera durata del contratto, l'osservanza di tutte le disposizioni in materia prevenzione, protezione e sicurezza sul lavoro contenute nel D. L.vo n.81/2008, il regolare assolvimento degli obblighi contributivi in materia previdenziale, assistenziale e antinfortunistica;
- far sì che i soggetti affidatari adempiano a tutte le obbligazioni nascenti dal contratto ed in generale dalle disposizioni contrattuali, rimanendo l'unica controparte contrattuale dell'Università in caso di subappalto e/o affidamento diretto.

A tal fine, il concessionario si obbliga a tenere indenne e manlevare l'Università per ogni e qualsiasi danno derivante alla stessa per l'inadempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto ed in generale dalle disposizioni contrattuali incluse qualsiasi richiesta, eccezione, pretesa, indipendentemente dal titolo, da parte di terzi, inclusi i suddetti soggetti affidatari;

- (in caso di subappalto) depositare presso l'Università prima dell'avvio dell'esecuzione delle prestazioni in subappalto, copia conforme dei contratti di subappalto, nonché la documentazione

attestante il possesso da parte del subappaltatore dei requisiti di ordine generale di cui all'artt.94 e 95 del Codice, nonché dei requisiti professionali e speciali previsti *ex lege* per l'esecuzione delle singole prestazioni subappaltate.
Il Concessionario si obbliga, inoltre, a:
- collaborare con l'Università affinché questa eserciti i poteri di controllo e vigilanza di cui al successivo art.4;
- esibire -qualora richiesto dal RUP- copia della relativa documentazione, in qualsiasi momento nel corso della concessione;
- far osservare al proprio personale addetto le norme di legge e/o amministrative che disciplinano le attività connesse alla presente concessione, nonché tutte le disposizioni contenute nei documenti di gara e nel successivo contratto;
- assumere a proprio carico ogni rischio di carattere economico legato all'attività da svolgere e qualsiasi responsabilità (civile, penale, amministrativa, derivante da obblighi normativi in materia fiscale e contributiva, nonché in materia di sicurezza) connessa all'esecuzione dell'attività;
- rispondere di tutti i danni eventualmente causati all'Università o a terzi, in occasione della gestione dell'immobile, tenendo indenne l'Università da qualsivoglia richiesta di risarcimento. Al riguardo dovrà produrre idonea polizza assicurativa per € 10.000.000,00.
Il Concessionario prende, altresì, atto e concorda che la gestione della residenza dovrà prioritariamente perseguire la soddisfazione degli utenti attraverso l'erogazione di un servizio caratterizzato da qualità e professionalità che, essendo complessivamente inteso di pubblica utilità, non potrà essere sospeso o abbandonato, salvo comprovate cause di forza maggiore. A tal proposito, le parti convengono che la sospensione, parziale o totale, e la ripresa delle attività di gestione saranno oggetto di una verbalizzazione scritta, firmata in contraddittorio fra loro.
In caso di infrazioni ai suddetti divieti -anche su segnalazione degli utenti/residenti- l'Amministrazione si riserva la facoltà di risolvere il contratto.

4. POTERI DI CONTROLLO E DI VIGILANZA DELL'UNIVERSITÀ

Il Concessionario si obbliga a consentire che l'Università attraverso propri incaricati possa disporre, in qualsiasi momento, senza preavviso, l'ispezione della residenza e la verifica della soddisfazione degli utenti per accertare la scrupolosa osservanza delle disposizioni contrattuali.
L'Università si riserva la facoltà di richiedere informazioni e acquisire documentazione e notizie utili in ordine al rispetto degli obblighi contrattuali da parte del Concessionario.
L'Università vigila sulla corretta erogazione delle prestazioni contrattuali in conformità ai livelli di qualità dei servizi resi, così come descritti nel contratto e relativi allegati.

5. PENALI

Nell'ipotesi di inadempimento di una o più obbligazioni del contratto, l'Università invierà mediante posta elettronica certificata una comunicazione scritta al concessionario con la quale contesterà gli inadempimenti, assegnando un termine non inferiore a 10 (dieci) giorni per le controdeduzioni. All'esito del contraddittorio, l'Università adotterà il provvedimento definitivo, con il quale, nel caso di conferma degli addebiti contestati, applicherà una penale, assegnando, nel contempo, un termine per far cessare l'inadempimento. Fatto salvo il diritto dell'Università a richiedere il maggior danno,

l'ammontare delle penali sarà determinato all'atto del provvedimento definitivo secondo quanto previsto nel contratto di concessione.

6. PLICO DELL'OFFERTA

Il plico dell'offerta deve essere costituito da una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura contenente al proprio interno due distinte buste, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, come di seguito descritte:

BUSTA A: la busta A sigillata recante la dicitura *"A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"* dovrà indicare il nome o la ragione sociale del concorrente e dovrà contenere i seguenti documenti e dichiarazioni:

- **a)** istanza di partecipazione -contenente le dichiarazioni rese ai sensi e per gli effetti degli artt.46 e 47 di cui al D.P.R. 445/2000- compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal legale rappresentante, utilizzando il modulo allegato **(All.07),** accompagnata da una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante;
- **b)** attestato di avvenuto sopralluogo **(Cfr. All.06),** debitamente compilato e sottoscritto dal legale rappresentante;
- **c)** informativa sui dati personali GDPR **(All.08);**
- **d)** estratto autentico del verbale del consiglio di amministrazione o procura speciale notarile, ovvero copia autentica o autenticata della medesima, attestante i poteri di firma del soggetto che sottoscriverà l'offerta e tutti i documenti necessari, qualora tali poteri non siano desumibili dal certificato rilasciato dalla CCIAA;
- **e)** copia delle certificazioni di qualità necessarie alla partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica in corso di validità, riferibile alle attività connesse alla concessione *de qua*, debitamente sottoscritte da parte del rappresentante legale del partecipante, unitamente alla copia del proprio documento d'identità;
- **f)** referenza bancaria che attesti la solidità finanziaria dell'offerente;
- **g)** dichiarazione ai sensi del D.P.R. n.445/2000 circa il possesso di

  comprovata esperienza nelle attività di consolidamento e riqualificazione di immobili **(All.09A)**

  comprovata esperienza nelle attività di avvio e gestione di strutture immobiliari utilizzate come studentati, alloggi destinati a studenti fuori sede, residenze studentesche, collegi, convitti ed in genere strutture immobiliari recettive intese in senso lato **(All.09B);**
- **h)** dichiarazione riguardante il fatturato globale d'impresa riferito agli ultimi 3 (tre) anni.

Si ribadisce che il mancato sopralluogo sarà causa di esclusione dalla gara.

In caso di società tale dichiarazione dovrà essere resa dal Legale Rappresentante della stessa e presentata, a pena di esclusione, unitamente a copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità.

BUSTA B: la busta sigillata recante la dicitura *"B - OFFERTA ECONOMICA"* dovrà riportare il nome o la ragione sociale del concorrente e dovrà contenere:

DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D'ANTONIO
Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE
Via dei Vestini n.31 - 66100 CHIETI – Italia
Tel. +39 0871 3556390-6303-6100-6305–6204-6074-6070-6262 - Fax + 39 0871 3556302
E-mail: *affarilegali@unich.it* - PEC: *ateneo@pec.unich.it* - Sito WEB: *www.unich.it*

- l'offerta economica, in bollo da € 16,00, utilizzando il modulo allegato **(All.10)** sottoscritta dal legale rappresentante, contenente l'indicazione in cifra e lettere della **percentuale superiore allo zero di ricavi (su cui l'offerente dovrà fare propria offerta) che l'aggiudicatario dovrà corrispondere annualmente all'Ateneo.** L'offerta vincola l'operatore fin dal momento della sua presentazione ed ha una validità di 180 giorni.

Si ricorda che nella busta non dovranno essere inseriti altri documenti e la stessa va inserita nel plico principale. Sulla busta devono essere riportati l'indicazione del mittente e la dicitura: **"OFFERTA"**. Saranno escluse le offerte condizionate.

L'Ateneo, per la valutazione delle domande e la selezione del miglior offerente tra una platea di potenziali concorrenti in nome del principio del *favor partecipationis* e dell'interesse pubblico al più ampio confronto concorrenziale volto alla selezione dell'impresa più idonea, si riserva la facoltà di richiedere ai proponenti ulteriori chiarimenti e documentazione integrativa, in applicazione del c.d. "soccorso istruttorio" compreso il soccorso procedimentale, ferma restando l'immodificabilità dell'offerta.

7) CLAUSOLE DI ESCLUSIONE

Costituisce motivo di esclusione il trovarsi in una delle condizioni ostative indicate negli articoli da 93 a 98 Codice dei Contratti Pubblici vigente alla data del presente avviso.

Non saranno ammesse alla gara le offerte pervenute oltre il termine di presentazione indicato nell'art.1, lettera e).

Non saranno altresì ammessi alla fase di apertura delle buste contenente l'offerta coloro che, in relazione ad una o più d'una delle dichiarazioni richieste, ivi comprese quelle relative all'assenza di cause di esclusione, al possesso dei requisiti di partecipazione:

- **ne abbiano omesso la presentazione;**
- **abbiano dichiarato condizioni errate, non pertinenti, insufficienti -o comunque- non idonee all'accertamento dell'esistenza dei fatti, condizioni o requisiti per i quali sono prodotte, fermo restando l'indicato soccorso istruttorio;**
- **non contengano l'attestazione di avvenuto sopralluogo (Cfr. All.06).**

Saranno altresì esclusi gli operatori:

- la cui busta **sia pervenuta** presso l'Ateneo danneggiata e manomessa;
- il cui plico generale contenga l'offerta economica fuori dalla busta richiesta come descritto al precedente punto 5;
- la cui busta amministrativa contenga l'offerta economica;
- la cui offerta non rechi la sottoscrizione dell'offerente;
- la cui offerta riporti abrasioni o correzioni tali da non consentire di individuare con certezza il *quantum* dell'offerta o qualora la proposta non possa essere con certezza ricondotta all'offerente, fermo restando l'indicato soccorso istruttorio.

8. VALUTAZIONE ECONOMICA DEL SERVIZIO

Al fine di un'appropriata valutazione delle prospettive economiche della gestione con fatturato **presunto e non garantito** -considerato che l'Ateneo non dispone di alcun dato storico su cui basare le proprie valutazioni economiche e finanziarie- si informa che la retta mensile applicata dall'ADSU Chieti/Pescara ed inserita nel «*Bando di concorso per la residenza universitaria "B. Croce" di Pescara*

Campus Circuito 71 di Pescara e Campus X di Chieti Anno Accademico 2024/2025» è pari ad € 220,00 per gli alloggi in camera doppia e ad € 300,00 per gli alloggi in camera singola; detti importi sono comprensivi delle utenze, Wi-Fi gratuito, pulizie periodiche.
Il Concessionario verrà, pertanto, remunerato dall'utenza sulla base del numero dei posti letto che riuscirà a sviluppare nel progetto di riqualificazione attenendosi scrupolosamente alle disposizioni di legge che regolano il particolare settore e messi a reddito.

9. ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ
La presentazione dell'offerta comporta automaticamente, senza altro ulteriore adempimento, dichiarazione di responsabilità di avere esaminato tutti gli atti disponibili e posti a base di gara e di avere preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione del corrispettivo, sulle condizioni contrattuali e di aver giudicato la concessione nel suo complesso remunerativa e tale da consentire l'offerta presentata.

10. RECESSO ANTICIPATO DEL CONCESSIONARIO E DELL'ATENEO
La parte concessionaria avrà la facoltà di recedere per gravi e comprovati motivi con comunicazione all'Università mediante PEC. Tale recesso avrà effetto non prima di tre mesi dal ricevimento da parte dell'Università. Alla scadenza del contratto o al suo anticipato scioglimento i locali e gli arredi dovranno essere restituiti dal concessionario all'Università, previa stesura di un verbale sottoscritto dalle parti nel quale dovrà essere indicato lo stato dell'immobile nonché degli arredi ed eventuali danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso.

11. REVOCA DELLA CONCESSIONE (CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA)
La presente concessione potrà essere revocata con un preavviso di almeno 30 giorni dall'Amministrazione Universitaria:

- per motivi di pubblico interesse risultanti da formali provvedimenti;
- per violazione degli obblighi previsti dal contratto di concessione;
- per violazione delle disposizioni concernenti l'utilizzazione dei beni concessi (abuso o uso diverso da quello per il quale è stata rilasciata la concessione);
- per violazione del divieto di sub concessione;
- per accertata morosità per oltre 30 giorni nel pagamento dell'importo stabilito.

In ogni caso l'Università potrà avvalersi delle facoltà di chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento.

12. DIVIETO DI SUB CONCESSIONE
É fatto divieto al concessionario di sub concedere a terzi l'uso e la gestione dei locali ed arredi oggetto di concessione.

13. ADEMPIMNETI, MANUTENZIONE ORDINARIA E SPESE
Il concessionario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a quanto riterrà necessario per gestire in modo efficiente e conforme alla normativa l'immobile in questione e ne sarà, inoltre, costituito custode con l'obbligo di mantenerlo in ottimo stato di conservazione ed idoneo all'uso a cui sarà destinato; il tutto provvedendo ad effettuare, con tempestività, tutti i lavori ed opere di

manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti tecnologici esistenti o realizzati da esso concessionario, nonché ad assumere l'onere del decoro e del buon utilizzo del bene concesso. Sono altresì a carico esclusivo del concessionario le spese di ogni e qualsiasi riparazione e/o restauro che si rendano necessarie a causa della negligenza del concessionario stesso, dei suoi dipendenti, clienti, fornitori, nell'uso dell'immobile.
Sono inoltre a carico del concessionario tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa ed eccettuata.
Al termine della concessione (o anche in ipotesi di risoluzione o scioglimento per mutuo consenso) la struttura immobiliare in quel momento esistente ivi compresi gli esiti dell'intervento di riqualificazione, riattazione ed ogni altro intervento resosi necessario alla esatta esecuzione della concessione in uno con gli impianti e l'intera sostanza mobiliare presente in loco ed in perfetto stato manutentivo verrà restituita all'Ateneo che diverrà proprietario di tutto ciò che il concessionario avrà realizzato, acquistato e collocato nella struttura.

14. GARANZIE RICHIESTE

A garanzia del rispetto delle clausole e condizioni contrattuali il Concessionario è tenuto a consegnare all'Università, alla sottoscrizione del contratto, pena la revoca dell'aggiudicazione, una polizza fideiussoria "*a prima richiesta e senza eccezione*" per un importo annuale di **€ 1.000.000,00 oltre IVA compresa** della durata della concessione o, a richiesta, anche frazionabile fermo restando il risultato di garantire Ud'A per l'intero periodo di concessione. L'originale della polizza sarà restituito al termine del rapporto concessorio previa lettera liberatoria dell'Università.
La revoca della fideiussione prima della scadenza del rapporto, la sua simulazione o invalidità o inefficacia produrrà, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1456 c.c., la risoluzione di diritto dalla concessione.
La garanzia dovrà essere efficace indipendentemente dal pagamento del premio da parte del soggetto obbligato, con clausola di rinuncia alla preventiva escussione da parte del debitore principale in deroga all'art.1944 del c.c. e rinuncia ad avvalersi del termine previsto *ex* art.1957 c.c.

15. POLIZZA ASSICURATIVA (RESPONSABILITÀ)

Il concessionario risponde direttamente dei danni alle persone e alle cose provocati sia nell'esecuzione dei lavori necessari al riattamento della struttura sia nella gestione dell'attività, restando a suo esclusivo carico qualsiasi risarcimento.
A tale scopo il concessionario, al momento della sottoscrizione della concessione, dovrà essere in possesso di:
- apposita polizza assicurativa di Responsabilità Civile a favore di terzi e dipendenti, stipulata con primaria società di assicurazioni, a tutela dei danni che potrebbe procurare a persone e cose durante l'espletamento dell'attività per un massimale non inferiore ad € 50.000.000,00=. L'istituto assicuratore dovrà tenere indenne l'Ateneo da tutti rischi e/o danni a persone o cose conseguenti all'esecuzione della concessione;
- apposita polizza Incendi/Rischi accessori con garanzia ricorso terzi (tra i quali l'Università degli Studi "G. d'Annunzio" sia espressamente considerato come terzo) con un massimale non inferiore ad € 10.000.000,00, esonerando con la stipula l'ente proprietario da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla locazione della struttura;

DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D'ANTONIO
Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE
Via dei Vestini n.31 - 66100 CHIETI – Italia
Tel. +39 0871 3556390-6303-6100-6305–6204-6074-6070-6262 - Fax + 39 0871 3556302
E-mail: *affarilegali@unich.it* - PEC: *ateneo@pec.unich.it* - Sito WEB: *www.unich.it*

- apposita polizza a garanzia dei danni che dovessero essere arrecati al fabbricato nel corso dell'esecuzione del riattamento con un massimale non inferiore ad € 20.000.000,00.
Il concessionario dovrà depositare copia di dette polizze presso l'Università, unitamente alle quietanze del pagamento del premio alle scadenze previste in polizza e l'eventuale appendice di regolazione premio.
Nel caso di costituende A.T.P. o R.T.I. le polizze di che trattasi devono essere intestate e sottoscritte, a pena di esclusione, da tutti i componenti facenti parte del raggruppamento.

16. MODALITÀ SVOLGIMENTO GARA

1. **Il giorno 26 maggio 2025 alle ore 15:00 (data ed orario indicativi che potranno subire variazioni previa comunicazione agli offerenti) in seduta pubblica** presso la sede dell'Università degli Studi "G. d'Annunzio" in via dei Vestini 31 - Chieti - Aula Multimediale il RAP dichiarerà aperta la seduta di pubblica gara e procederà alla verifica del rispetto del termine e delle modalità di presentazione dei plichi e sulla base delle buste ivi contenute, all'ammissione dei concorrenti alla gara.
2. Il RAP, constatata l'integrità dei sigilli, procederà all'apertura della busta "A" contenente i documenti per la gara, l'indicazione dell'offerente e alla correlata verifica dei documenti e delle dichiarazioni ivi contenute.
3. Il RAP procederà quindi, sempre in seduta pubblica, in prosecuzione o in altra seduta da fissarsi, all'apertura della busta "B" dei partecipanti ammessi a tale fase contenente l'offerta in aumento sulla percentuale dei ricavi, sempre in prosecuzione o in altra seduta da fissarsi, procederà alla formazione della graduatoria con indicati gli offerenti collocatisi secondo un ordine decrescente della percentuale offerta affinché possa formularsi all'Ateneo una proposta di aggiudicazione.
4. L'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'offerta con il più alto aumento espresso in termini percentuale sui ricavi. Si procederà all'eventuale aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché conveniente per l'Ateneo.
5. In presenza di più offerte recanti la stessa percentuale l'individuazione del concessionario avverrà mediante rinvio ad altra seduta da tenersi non prima di 10 giorni entro la quale gli offerenti dovranno formulare -in busta chiusa e secondo le modalità identiche alla presentazione della domanda- offerta in aumento rispetto alla percentuale in quel momento offerta.
6. La mancata, irregolare o incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara, ferme restando le ipotesi di soccorso istruttorio. Si darà luogo altresì ad esclusione, qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni aggiunte o correzioni senza la firma di convalida del sottoscrittore o qualora tali correzioni e/o aggiunte risultino di dubbia interpretazione, il tutto ferme restando le ipotesi di soccorso istruttorio. In caso di inammissibilità del concorrente alla procedura non si procederà all'apertura della relativa offerta economica.
7. L'amministrazione si riserva la facoltà di sospendere o annullare in qualsiasi momento la procedura della presente gara.

17. SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELLE OFFERTE

Le sedute di gara sono pubbliche, ma la facoltà di rilasciare dichiarazioni e di interloquire durante le operazioni di gara è riconosciuta esclusivamente ai legali rappresentanti dei concorrenti o ai soggetti -uno per ogni concorrente- che siano muniti di specifica delega o procura scritta loro conferita dai suddetti legali rappresentanti delle società concorrenti.

18. INIZIO ATTIVITÀ - ORGANO DI CONTROLLO

Sono a carico del concessionario tutti gli adempimenti di legge inerenti all'avvio dell'attività.
L'esercizio dell'attività dovrà avvenire nel rispetto delle norme, prescrizioni ed autorizzazioni in materia igienico-sanitaria, in materia edilizia e urbanistica nonché delle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi.
L'Università potrà espletare i controlli che riterrà opportuni e necessari al fine di verificare la conformità dell'utilizzo dei locali alle norme ed alle prescrizioni di legge, nonché alle prescrizioni del presente avviso. Nel contratto o con separata nota sarà nominato il Direttore di Esecuzione del Contratto (DEC).

19. DECORRENZA DEL CONTRATTO

La concessione ha decorrenza dalla data di consegna della porzione di immobile che sarà indicato nel relativo contratto. Il Concessionario si impegna ad avviare l'attività **entro 7 giorni dalla sottoscrizione del contratto**.

20. TRATTAMENTO DATI PERSONALI E OBBLIGO ALLA RISERVATEZZA

Ai sensi del D. L.vo n.196/2003 e successivo D. L.vo n.101/2018 nonché del vigente GDPR, i dati inerenti al Concessionario e raccolti dall'Amministrazione saranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della gara ed alla stipula del contratto di concessione e saranno opportunamente ed idoneamente archiviati in locali all'uopo predisposti. Tali dati saranno diffusi e trattati solo in esecuzione di precise disposizioni normative. Titolare è l'Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara.

21. DISPOSIZONI FINALI

La Stazione Appaltante si riserva, senza alcun diritto o interesse tutelabile degli operatori economici:
a) di differire, spostare o revocare la presente procedura;
b) di non procedere alla selezione degli operatori economici.
L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo l'Università alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla aggiudicazione.
La stipula del contratto di concessione è subordinata al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ateneo previa verifica, con esito positivo, dei requisiti di partecipazione dichiarati dal concorrente provvisoriamente concessionario in sede di gara.
In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile al concessionario l'Università, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che segue nella graduatoria, sempre previa verifica con esito positivo dei requisiti di partecipazione dichiarato dal concorrente in sede di gara.
La partecipazione alla procedura implica la piena accettazione di tutte le clausole previste dal presente avviso.
Ripetesi che al concessionario della presente procedura non spetterà alcuna indennità di avviamento commerciale. È espressamente vietata qualsiasi altra destinazione o variazione -anche parziale- dell'uso della porzione di immobile concessa e delle modalità di svolgimento delle attività previste.
È vietata la cessione o il trasferimento a qualsiasi titolo del contratto.

SI RIBADISCE, INOLTRE, CHE:

- non sono ammesse offerte via PEC poiché detta modalità non garantisce la segretezza dell'offerta;

- il concessionario, al momento della sottoscrizione della concessione, dovrà essere in possesso di

a) apposita polizza assicurativa di Responsabilità Civile a favore di terzi e dipendenti, stipulata con primaria società di assicurazioni, a tutela dei danni che potrebbe procurare a persone e cose durante l'espletamento dell'attività per un massimale non inferiore ad € 50.000.000,00=. L'istituto assicuratore dovrà tenere indenne l'Ateneo da tutti rischi e/o danni a persone o cose conseguenti all'esecuzione della concessione;

b) apposita polizza Incendi/Rischi accessori con garanzia ricorso terzi (tra i quali l'Università degli Studi "G. d'Annunzio" sia espressamente considerato come terzo) con un massimale non inferiore ad € 10.000.000,00, esonerando con la stipula l'ente proprietario da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla locazione della struttura;

c) apposita polizza a garanzia dei danni che dovessero essere arrecati al fabbricato nel corso dell'esecuzione del riattamento con un massimale non inferiore ad € 20.000.000,00.

22. RAP - PUNTI DI CONTATTO

Per qualsiasi informazione o richiesta contattare il RAP Antonio D'ANTONIO, Responsabile della Divisione 1 Affari Legali, ai numeri +39 0871 3556390, +39 335 8772422 o via mail **ad entrambi gli indirizzi** *affarilegali@unich.it* e *antonio.dantonio@unich.it*.

Il presente avviso, al fine di garantire i livelli di trasparenza e conoscibilità ottimali, viene pubblicato sul profilo dell'Ateneo nella sezione Albo Pretorio, se possibile sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, per estratto su 2 quotidiani a tiratura locale e 2 quotidiani a tiratura nazionale, nella sezione Amministrazione Trasparente

https://unich.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/

nonché sul *link*

https://www.unich.it/concessione_ex_rettorato_temporaneo

Il Direttore Generale
(Dott. Paolo ESPOSITO)

Firmato digitalmente da:
Esposito Paolo
Firmato il 13/03/2025 17:31
Seriale Certificato: 3348572
Valido dal 29/02/2024 al 01/03/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Divisione 1 Affari Legali
Il Responsabile
Avv. Antonio D'ANTONIO

ANTONIO
D'ANTONIO
AVVOCATO
13.03.2025
16:58:54
GMT+01:00