



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

Manifestazione di interesse per ricerca di immobile da condurre in locazione ad uso uffici per esigenze tecnico-organizzative dell'Ateneo

IL DIRETTORE GENERALE

rende noto

che l'Università degli Studi "G. d'Annunzio" (*breviter* Ud'A) intende avviare un'indagine di mercato immobiliare allo scopo di acquisire manifestazioni di interesse alla locazione di un immobile sito nel Comune di Chieti da adibire a sede istituzionale per gli uffici attualmente collocati all'interno dell'edificio "Ex Rettorato" prossimo ad interventi di riqualificazione.

1. Oggetto della ricerca

1.1 L'immobile oggetto di offerta deve:

- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione;
- essere ubicato nel comune di Chieti;
- essere disponibile all'uso cui è destinato, ove possibile, a partire da **1° gennaio 2026** e comunque entro il **31 gennaio 2026**; saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili in fase di ultimazione o ristrutturazione, per le quali il proprietario o l'offerente si impegna a realizzare, a propria cura e spese ed entro la tempistica dichiarata, le opere necessarie a rendere l'immobile pienamente conforme alle disposizioni di legge e senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento, riattazione o manutenzione da parte dell'Ateneo;
- avere una destinazione d'uso compatibile -conformemente alla normativa di settore- con le attività istituzionali dell'Università ed essere rispondente alle prescrizioni della disciplina vigente in materia edilizia e urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di conformità impiantistica, nonché di adattabilità al superamento delle barriere architettoniche; il tutto comprovato da idonee certificazioni e/o dichiarazioni di conformità rese ai sensi delle norme vigenti (qualora un immobile abbia la corretta destinazione d'uso ma presenti una categoria catastale non compatibile con detta destinazione, il soggetto proponente dovrà, nella domanda di partecipazione, impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto);
- essere dotato di rete LAN interna da almeno 1 Gigabit e con un numero di punti rete sufficienti ed adeguati alle postazioni richieste;
- essere dotato di impianto elettrico e di illuminazione adatto al numero di postazioni richieste;
- essere dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento funzionante;
- essere agibile ed efficiente in ogni sua parte, con particolare riferimento agli allacciamenti delle utenze idriche, elettriche, telefoniche.

1.2 Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

2. Consistenza e caratteristiche dell'immobile

2.1 La superficie lorda complessiva dell'immobile deve essere compresa tra m² 2.500 (duemilacinquecento) e m² 3.000 (tremila); è ammesso un margine di tollerabilità fino al 5% in diminuzione sulle consistenze indicate per la superficie lorda minima (m² 2.500).

2.2 L'immobile dovrà ospitare un minimo di n.100 ed un massimo di n.120 postazioni di lavoro (back office).

2.3 Per le stanze in condivisione devono essere rispettate le indicazioni relative agli standard minimi delle postazioni lavorative in relazione alle tipologie di ufficio e nello specifico:

- ufficio Singolo m² 6.00

DAL/ADA/- -----	DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D'ANTONIO Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE - Jessica COCCIA 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
--------------------	---



Università degli Studi “G. d’Annunzio”
Chieti - Pescara
Divisione 1 Affari Legali

- ufficio per 2 persone m² 12.00
- ufficio per 3 persone m² 18.00

il tutto secondo quanto previsto dal D. L. vo n.81/08 (All. IV). La metratura indicata della superficie minima include gli arredi.

3. Requisiti dell’offerente

3.1 L’offerente (persona fisica o giuridica), pena l’inammissibilità dell’offerta e/o l’impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve:

- essere proprietario dell’immobile offerto o dimostrare, con valida documentazione, in sede di presentazione dell’offerta (cfr. Par.5 o allegato 01 “*Domanda di partecipazione*” del presente Avviso), di poterne avere la piena e completa disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere in possesso dei requisiti di “*affidabilità*” da dichiarare, ex artt.46 e 47 del D.P.R. n.445/2000, mediante compilazione e sottoscrizione di detto allegato (i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascun soggetto che vanta diritti reali sull’immobile, o abbia o possa vantare, a qualsiasi altro titolo, la disponibilità dello stesso).
- dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l’Università degli Studi “Gabriele d’Annunzio” al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

4. Presentazione delle offerte

4.1 Il plico contenente l’offerta deve pervenire in busta chiusa sigillata su tutti i lembi di chiusura e sugli stessi controfirmato dal soggetto partecipante avente titolo, recante all’esterno la dicitura «*Divisione 1 Affari Legali - “Partecipazione manifestazione interesse ricerca immobile per locazione uso uffici esigenze Ud’A”* con l’indicazione del mittente e del relativo indirizzo PEC per comunicazioni dell’Ateneo agli offerenti.

Il plico dovrà pervenire **entro le ore 14 e 00 del giorno venerdì 1° agosto 2025** -a pena di esclusione- presso il Protocollo Generale dell’Università degli Studi “Gabriele d’Annunzio” (Palazzo del Rettorato), in via dei Vestini n.31, 66100 CHIETI

- a)** a mano in plico chiuso;
- b)** tramite servizio postale privato;
- c)** con “Raccomandata 1” (che solitamente garantisce la consegna al destinatario entro il giorno lavorativo successivo a quello della spedizione);
- d)** agenzia di recapito autorizzata.

In caso di invio tramite corrieri privati o agenzie di recapito, detta dicitura deve essere presente anche sull’involucro all’interno del quale è stato riposto il plico.

Non sono ammesse offerte via PEC poiché detta modalità non ne garantisce la segretezza.

4.2 Il plico dovrà contenere 3 (tre) buste interne, separate, ciascuna delle quali sigillata e controfirmata sui lembi e con le diciture di seguito riportate:

- **Busta 1 - documentazione amministrativa** contenente la domanda di partecipazione redatta secondo lo schema di cui all’**Allegato 01** e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di legale rappresentanza, a cui deve essere allegata la documentazione di cui al successivo punto 5 lettera A.
- **Busta 2 - documentazione tecnica** contenente la documentazione tecnica elencata al successivo punto 5 lettera B;
- **Busta 3 - offerta economica** contenente la dichiarazione di offerta economica redatta secondo lo schema di cui all’**Allegato 03** e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di legale rappresentanza.

4.3 In caso di inserimento dell’offerta economica nella “Busta 1” o nella “Busta 2” l’offerente verrà escluso dalla procedura.

DAL/ADA/- -----	DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D’ANTONIO Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE - Jessica COCCIA 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
--------------------	---



Università degli Studi “G. d’Annunzio”
Chieti - Pescara
Divisione 1 Affari Legali

4.4 L’offerta presentata sarà vincolante per i partecipanti per un periodo di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

5. Istanza di partecipazione e documentazione richiesta

A) Dichiarazioni e documentazione amministrativa da inserire all’interno della “Busta 1 - documentazione amministrativa”:

5.1 La domanda di partecipazione deve comprendere le seguenti dichiarazioni e documenti:

- generalità e copia -a pena di esclusione- di un documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto munito dei necessari poteri di legale rappresentanza;
- riferimenti catastali dell’immobile;
- titolo di proprietà dell’immobile non soggetto ad azioni pregiudizievoli di alcun tipo e che non presenti vizi che possano portare al suo annullamento o a dichiarazioni di nullità oppure valida documentazione che ne attesti la disponibilità giuridica al momento attuale o comunque al momento della sottoscrizione del contratto di locazione. L’immobile, altresì, non deve essere soggetto a trascrizioni e gravami in genere che possano pregiudicare o ripercuotersi sull’instaurando rapporto locatizio;
- dichiarazione ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.445/00, relativa alla regolarità della:
 - a) posizione fiscale;
 - b) posizione contributiva (oppure dichiarazione che attesti la mancanza di dipendenti);
 - c) (*per le imprese*) iscrizione alla Camera di Commercio territorialmente competente;
 - d) posizione con riferimento alla normativa antimafia (D. L.vo n.159/11);
 - e) posizione penale (assenza di condanne penali, oppure presenza con indicazione del reato ascritto e che non è stata comminata la pena accessoria del divieto di contrattazione con la P.A., con riferimento ai reati indicati ai punti 4, 6 e 7 della domanda di partecipazione); l’offerente, con riferimento alla propria posizione o, in caso di persona giuridica, a quella della società offerente, deve altresì dichiarare che non sussistono procedure di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta, concordato preventivo o procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- dichiarazione sulla sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l’Ateneo al fine di consentire al medesimo di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.
- informativa sui dati personali GDPR di cui all’**Allegato 06**;
- patto di integrità ai sensi dell’art.1, comma 17 L. n.190/2012 di cui all’**Allegato 07**.

N.B. Dovranno essere rese tutte le dichiarazioni indicate nella domanda di partecipazione.

B) Documentazione tecnica da inserire all’interno della “Busta 2 - documentazione tecnica”:

b1) relazione tecnica asseverata, redatta secondo il modello di cui all’**Allegato 02** sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all’albo, il quale attesti, sotto la propria responsabilità, ex artt.47, 75 e 76 del D.P.R. n.445/2000:

- la conformità edilizia dell’immobile;
- la destinazione d’uso dell’immobile;
- la compatibilità della funzione direzionale con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l’eventuale sussistenza di vincoli nonché l’indicazione degli estremi di eventuali atti d’obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per ottenere titoli abilitativi alla costruzione;
- la conformità dello stato attuale dell’immobile agli elaborati grafici allegati ai titoli di proprietà;
- la sussistenza del certificato di agibilità o la richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso oltre -se necessario- la Segnalazione Certificata di Agibilità;
- la conformità dell’immobile alla normativa vigente (nazionale e regionale) in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico;

DAL/ADA/- -----	DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D’ANTONIO Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE - Jessica COCCIA 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
--------------------	---



Università degli Studi “G. d’Annunzio”
Chieti - Pescara
Divisione 1 Affari Legali

- la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- la rispondenza alla normativa tecnica vigente, la portata (*sovraccarico*) dei solai;
- la rispondenza a tutte le previsioni applicabili in materia di tutela della salute e sicurezza sul luogo di lavoro di cui al D. L.vo n.81/08 e successive modifiche e integrazioni ed in particolare alle prescrizioni di cui all'allegato IV;
- la rispondenza dell'immobile alla normativa antincendio vigente ed applicabile ed il possesso di S.C.I.A. per le attività di cui all'allegato I del D.P.R.151/11 in quanto soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco;

b2) documento di Analisi della Vulnerabilità sismica (*eventuale, in caso di edificio ritenuto in classe sismica III dal tecnico incaricato dalla proprietà*).

Il documento deve essere obbligatoriamente presentato nel caso in cui l'edificio offerto sia ritenuto dal tecnico incaricato dalla proprietà di classe d'uso III o superiore, ossia con affollamento significativo.

Il documento sarà redatto da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo, incaricato dalla proprietà, che attesti che l'indice ζE (indice di vulnerabilità sismica) è sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dal presente Avviso. Qualora, invece, l'indice non risulti sufficiente, il documento conterrà una proposta di interventi possibili per il miglioramento o adeguamento sismico; in questo caso la proprietà, nella domanda, si impegnerà alla realizzazione dei lavori necessari per il miglioramento dell'indice con oneri a proprio carico 15 giorni prima della stipula del contratto. La proposta sarà esaminata dall'Ateneo;

b3) planimetrie dei locali, in scala e quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione, sempre per ogni piano, con indicazione della superficie delle aree suddivise per funzioni; nel caso di immobile da sottoporre a interventi di finitura e/o adeguamenti funzionali, le planimetrie quotate di progetto con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano, con individuazione della superficie delle aree suddivise per funzioni. Tale documentazione deve essere fornita in formato cartaceo all'interno della “Busta 2 - documentazione tecnica”. L'Università si riserva di chiedere le planimetrie in formato digitale (.dwg) su adeguato supporto informatico di memorizzazione (CD, DVD o altro supporto);

b4) certificato rilasciato dal Comune che attesti che la destinazione direzionale è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti. Qualora lo stesso non venga rilasciato dall'amministrazione comunale, potrà essere presentato il certificato di destinazione urbanistica;

b5) dichiarazione della proprietà redatta attraverso l'**Allegato 04** che attesti, ex artt.47, 75 e 76 D.P.R. n.445/2000, l'assenza di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone o, in caso contrario, l'indicazione e la tempistica delle azioni che l'offerente intende intraprendere prima della consegna dell'immobile;

b6) copia del documento di vulnerabilità sismica da cui risulti l'indice ζE (di vulnerabilità sismica) attuale e, qualora detto indice non sia sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dal presente Avviso (classe d'uso III), gli interventi di miglioramento/adeguamento proposti per incrementarlo; in mancanza di documento andrà prodotto attestato reso in tal senso;

b7) copia del certificato di collaudo statico;

b8) copia dell'attestato di prestazione energetica (APE).

DAL/ADA/- -----	DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D'ANTONIO Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE - Jessica COCCIA 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
--------------------	---



Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti - Pescara *Divisione 1 Affari Legali*

C) **“Busta 3 - offerta economica”** redatta conformemente all’**Allegato 03** (in bollo da € 16,00) contenente, in cifre e in lettere, il canone annuo offerto per la locazione dell’immobile ed eventuali oneri accessori annui (qualora previsti) con indicazione in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra cifre e lettere prevarrà l’offerta più favorevole all’Ateneo.

5.2 L’offerente deve fornire, in qualsiasi momento, su richiesta dell’Ateneo, la documentazione relativa alle dichiarazioni di cui alla domanda di partecipazione e a quelle di cui alla relazione asseverata, nonché le ulteriori documentazioni/certificazioni che saranno ritenute necessarie, entro il termine massimo di giorni 15 (quindici), a pena di esclusione.

5.3 Nel caso in cui sia offerto **un immobile da sottoporre a interventi di finitura e/o adeguamento funzionale**, il proprietario si impegna a consegnare l’immobile completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, aderente ai requisiti dichiarati in sede di offerta ed alle esigenze funzionali e distributive dell’Università nonché a fornire, al termine dei lavori, tutta la documentazione aggiornata allo stato finale dell’immobile prima della sua consegna e comunque entro i termini comunicati dall’Ateneo.

A garanzia del suddetto adempimento, l’offerente, entro 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta selezione dell’offerta, deve costituire e presentare una fideiussione “a prima richiesta” di importo pari al 2% del canone complessivo annuale offerto che preveda espressamente:

- la specifica rinuncia all’eccezione ex art.1957, secondo comma, del codice civile;
- l’operatività della garanzia medesima a semplice richiesta dell’Università.

La mancata costituzione della fideiussione entro il termine stabilito equivale al ritiro dell’offerta.

6. Svolgimento della procedura

6.1 Il giorno **lunedì 4 agosto 2025 alle ore 17** (la data e l’orario sono indicativi e 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 - Uffici della Divisione 1 Affari Legali il Responsabile della Divisione nonché della Procedura Avv. Antonio D’ANTONIO:

- dichiarerà aperta la seduta di pubblica gara e verificherà il rispetto del termine e delle modalità di presentazione dei plichi e, sulla base delle buste ivi contenute, all’ammissione dei concorrenti alla procedura;
- constatata l’integrità dei sigilli, aprirà la Busta 1 con l’indicazione dell’offerente e verificherà i documenti e le dichiarazioni ivi contenute;

6.2 in prosecuzione o in altra seduta da fissarsi, aprirà la Busta 2 contenente la documentazione di cui al paragrafo 5 B) relativa ai partecipanti ammessi a detta fase. Il Responsabile del Procedimento potrà chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione elencata al paragrafo 5.2, nonché effettuare -assistito da personale tecnico dell’Ateneo- appositi sopralluoghi presso l’immobile oggetto di valutazione.

6.3 Concluso l’esame della documentazione amministrativa e tecnica contenuta nella “*Busta 1 - documentazione amministrativa*” e nella “*Busta 2 - documentazione tecnica*” il Responsabile assegnerà i punteggi di “valutazione tecnica” sulla base dei criteri stabiliti ai successivi paragrafi 7.1 e 7.2.

6.4 Successivamente nella stessa o in successiva seduta pubblica, il Responsabile comunicherà i punteggi di valutazione tecnica assegnati e aprirà la “*Busta 3 - offerta economica*” con attribuzione dei relativi punteggi.

6.5 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 da detti legali rappresentanti delle società concorrenti.

7. Selezione delle offerte

DAL/ADA/- -----	DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D’ANTONIO Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE - Jessica COCCIA 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
--------------------	---

7.1 Per la valutazione tecnica dell’offerta e dell’attribuzione del punteggio (**max 100 punti complessivi**) sono fissati i criteri con relativi punteggi riportati nella seguente tabella:

Tipologie di criterio	Criterio di valutazione degli immobili proposti	Punteggio	
		Min	Max
1. UBICAZIONE	A. Accessibilità	0	10
	B. Centralità	0	20
	C. Collegamento con mezzi pubblici	0	10
	D. Presenza di zone di parcheggio riservate	0	20
2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE	A. Caratteristiche di risparmio energetico	0	10
	B. Valore architettonico	0	10
	C. Costi di gestione	0	10
3. OFFERTA ECONOMICA	A. Convenienza economica	0	10
TOTALE PROPOSTA		PUNTI	100

7.2 I suddetti elementi saranno valutati come di seguito indicato:

CRITERIO 1 - UBICAZIONE

Sub criterio 1.A - Accessibilità

- un punto di accessibilità per l’utenza a mobilità ridotta: punti 2;
- due punti di accessibilità per l’utenza a mobilità ridotta: punti 4;
- tre punti di accessibilità per l’utenza a mobilità ridotta: punti 6;
- quattro o più punti di accessibilità per l’utenza a mobilità ridotta: punti 10;

Sub criterio 1.B - Centralità

Il punteggio di detto sub criterio inteso quale distanza dell’immobile dalla sede dell’Università “G. d’Annunzio” sita in via dei Vestini n.31, Chieti (la misurazione avverrà tramite Google Maps), sarà attribuito come segue:

- 10 km o oltre di distanza: punti 0;
- 7 km di distanza: punti 5;
- 4 km di distanza: punti 10;
- 2 km o meno di distanza: punti 20;

Sub criterio 1.C - Collegamento con mezzi pubblici (distanza di una fermata di collegamento con mezzi pubblici dalla struttura offerta in locazione)

- presenza di una fermata di collegamento con i mezzi pubblici a meno di un 1000 metri: punti 2;
- presenza di una fermata di collegamento con i mezzi pubblici a meno di 850 metri: punti 4;
- presenza di una fermata di collegamento con i mezzi pubblici a meno di 600 metri: punti 6;
- presenza di una fermata di collegamento con i mezzi pubblici a meno di 450 metri: punti 8;
- presenza di una fermata di collegamento con i mezzi pubblici a meno di 300 metri: punti 10;

Sub criterio 1.D - Presenza di zone parcheggio riservate

- presenza di una zona destinata a parcheggio con meno di 10 stalli: punti 3;
- presenza di una zona destinata a parcheggio con almeno 10 stalli: punti 6;
- presenza di una zona destinata a parcheggio con almeno 15 stalli: punti 10;
- presenza di una zona destinata a parcheggio con almeno 30 o più stalli: punti 20;

CRITERIO 2 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE

Sub criterio 2.A - Caratteristiche di risparmio energetico

- classe energetica F o G: punti 1;
- classe energetica D o E: punti 5;

DAL/ADA/- -----	DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D’ANTONIO Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE - Jessica COCCIA 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
--------------------	---



Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti - Pescara Divisione 1 Affari Legali

- classe energetica B o C: punti 8;
- classe energetica A o superiore: punti 10;
- **Sub criterio 2.B - Valore architettonico**
- immobile privo di interesse culturale di tipo storico o artistico: punti 0;
- immobile che gode di interesse culturale di tipo storico o artistico: punti 10;
- **Sub criterio 2.C - Costi di gestione**
- immobile inserito in contesto condominiale: punti 0;
- immobile autonomo: punti 10;

CRITERIO 3 - OFFERTA ECONOMICA

Sub criterio 3.A - Convenienza economica

Il punteggio all’elemento “Convenienza economica” sarà misurato come convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell’immobile e sarà attribuito come segue:

- prezzo offerto maggiore del prezzo medio OMI relativo alla zona ove è ubicato l'immobile: punti 0;
- prezzo offerto all'interno della media del prezzo medio OMI relativo alla zona ove è ubicato l'immobile: punti 5;
- prezzo offerto inferiore del prezzo medio OMI relativo alla zona ove è ubicato l'immobile: punti 10.

7.3 L’Ateneo, nel corso dell’esame delle offerte, ha facoltà di chiedere agli offerenti elementi o documentazione integrativa a chiarimento dell’offerta presentata e a supporto di quanto dagli stessi dichiarato e/o prodotto, potendo svolgere, altresì, eventuali sopralluoghi per meglio verificare le caratteristiche tecnico/qualitative e lo stato delle unità immobiliari che gli offerenti s’impegnano a rendere disponibili a tal fine.

Il Responsabile del Procedimento (cfr. art.7 L. n.241/90) potrà attivare, in analogia con quanto previsto ex art.101 del D. L.vo n.36/2023, il soccorso istruttorio per la richiesta della documentazione e/o dichiarazioni necessarie.

7.4 Le offerte dovranno essere formulate avendo riguardo alle condizioni dell’immobile come previste all’atto della consegna, che dovranno essere descritte e/o asseverate dalla relazione tecnica che la parte offerente dovrà allegare a pena di esclusione.

7.5 Il punteggio totale per individuare il miglior offerente ed eventualmente definire la graduatoria è dato dalla somma dei punteggi attribuiti ai singoli sub criteri di cui alla tabella di cui al paragrafo 7.1.

8. Clausole di esclusione

Non saranno ammesse alla gara le offerte pervenute oltre il termine di presentazione indicato nel paragrafo 4.1.

Non saranno altresì ammessi alla fase di apertura della busta contenente l’offerta economica coloro che, in relazione ad una o più d’una delle dichiarazioni richieste:

- ne abbiano omissa 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.

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;

DAL/ADA/- -----	DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D’ANTONIO Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE - Jessica COCCIA 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
--------------------	---



Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti - Pescara Divisione 1 Affari Legali

- la cui busta amministrativa o tecnica contenga l’offerta economica come già precisato nel precedente paragrafo 4.2;
- la cui offerta economica 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;
- le cui omissioni, inesattezze e irregolarità rendono assolutamente incerta l’identità dell’offerente.

9. Congruità del canone e autorizzazione alla stipula del contratto di locazione

9.1 Secondo quanto previsto dal D.L. n.95/2012 (convertito con modifiche dalla L. n.135/2012), il canone di locazione dell’offerta selezionata viene sottoposto alla valutazione di congruità degli organi tecnici dell’Agenzia del Demanio, all’esito della quale l’ente rilascia il Nulla Osta alla stipula (art.2, comma 222 della L. n.191/2009). La documentazione eventualmente richiesta ai fini del rilascio della valutazione di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio deve essere trasmessa -a pena di esclusione- entro il termine di 20 (venti) giorni dalla richiesta del Responsabile del Procedimento.

9.2 Ai fini della stipula del contratto di locazione, sul canone congruito dall’Agenzia del Demanio si applica una riduzione del 15%, così come disposto dall’art.3, comma 7 (come sostituito dall’art.24, comma 4, lett. b), del D.L. n.66/2014, convertito, con modificazioni, dalla L. n.89/2014) del D.L. n.95/2012 (convertito con modificazioni dalla L. n.135/2012) qualora si tratti di immobili di proprietà privata. Si richiama altresì l’art.16 *sexies* del D.L. n.146/2021 (convertito con modifiche dalla L. n.215/2021), come modificato dall’articolo 3 comma 1 del D.L. n.215/2023 (convertito con modifiche dalla L. n.18/2024) qualora vigente alla data di stipula del contratto.

9.3 La richiesta di sottoscrizione del contratto di locazione viene sottoposta all’autorizzazione dei competenti organi amministrativi dell’Ateneo.

10 Disposizioni generali e avvertenze

10.1 Il presente Avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte non sono vincolanti per l’Università. Di conseguenza, non costituisce “offerta al pubblico” ex art.1336 c.c. né “promessa al pubblico” ex art.1989 c.c.; pertanto, la presentazione di offerte non comporta il sorgere di diritti e/o aspettative in capo agli offerenti.

10.2 L’Ateneo, motivatamente, senza riconoscere alcuna forma di indennizzo, si riserva di:

- interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula qualsiasi sia il grado di avanzamento;
- procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
- non selezionare alcuna offerta qualora nessuna sia ritenuta idonea a soddisfare le esigenze dell’Amministrazione.

Richiamata la normativa di settore circa il contenimento della spesa pubblica, questo Ateneo ha doverosamente avviato un procedimento circa la verifica sulla disponibilità della P.A. intesa in senso lato di un immobile aventi le caratteristiche sopra dettagliate. L’esito di detto procedimento costituisce *condicio sine qua non* per la conclusione del presente.

10.3 Eventuali modifiche e/o integrazioni nonché l’esito della presente indagine di mercato verranno pubblicate sul [Portale gare d'appalto/Home \(cineca.it\)](https://www.unich.it/indaginedimercato_immobile) nella Sezione “Avvisi Pubblici in corso”, sull’Albo pretorio di Ateneo e sul link temporaneo https://www.unich.it/indaginedimercato_immobile. Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente Avviso possono essere inviate all’indirizzo PEC ateneo@pec.unich.it entro le **ore 12:00 di lunedì 28 luglio 2025**. Le richieste dovranno indicare il nominativo del soggetto richiedente, il numero di telefono, l’indirizzo e-mail, l’indirizzo di posta elettronica certificata.

10.4 In occasione della consegna dell’immobile l’offerente produrrà i documenti previsti dalla normativa di cui all’**Allegato 05**. L’Ateneo si riserva comunque la facoltà di chiedere ulteriore documentazione tecnica integrativa. In ogni caso termini e modalità della consegna della documentazione saranno disciplinati nel contratto di locazione.

DAL/ADA/- -----	DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D’ANTONIO Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE - Jessica COCCIA 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
--------------------	---



**Università degli Studi “G. d’Annunzio”
Chieti - Pescara**
Divisione 1 Affari Legali

10.5 L’Ateneo non riconosce commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti, da parte di chiunque ne faccia richiesta ed in particolare da parte di intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.

11. 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 locatore e raccolti dall’Ateneo saranno trattati al solo fine di procedere all’espletamento della gara ed alla stipula del contratto di locazione. Tali dati saranno diffusi e trattati solo in esecuzione di precise disposizioni normative. Titolare è l’Università degli Studi “Gabriele d’Annunzio” Chieti-Pescara.

12. Responsabile del procedimento e contatti

Il Responsabile della presente procedura è l’Avv. Antonio D’ANTONIO, responsabile della Divisione 1 Affari legali, Tel. 0871-3556390 - mail antonio.dantonio@unich.it.

13. Disposizioni finali

I termini e le condizioni della locazione saranno stabiliti nel correlato contratto.

Il presente avviso, al fine di garantire i livelli di trasparenza e conoscibilità ottimali, viene pubblicato sul profilo dell’Ateneo nella sezione Albo Pretorio, nella sezione Amministrazione Trasparente (<https://unich.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/>) nonché sul link https://www.unich.it/indaginedimercato_immobile.

**Il Direttore Generale
(Dott. Paolo ESPOSITO)**

Allegati all’Avviso:

- 01.** Domanda di partecipazione
- 02.** Relazione tecnica asseverata
- 03.** Offerta economica
- 04.** Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà su presenza materiali da cui possa derivare un possibile danno da esposizione per la salute delle persone
- 05.** Elenco documenti per consegna immobile
- 06.** Informativa a seguito di GDPR
- 07.** Patto di integrità

DAL/ADA/- -----	DIVISIONE 1 AFFARI LEGALI - Responsabile Antonio D’ANTONIO Staff: Caterina CONTE - Marianna IACOVONE - Jessica COCCIA 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
--------------------	---