



DSPIA - SETTORE CONTRATTI IMMOBILIARI E ASSICURATIVI
DCA - SETTORE GARE

Rep. Decreti Rettore
10.4 - Indizione

IL RETTORE

PREMESSO

che con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 - rep 288/24 - è stata autorizzata una procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, avente ad oggetto la messa a disposizione di posti letto in Residenze Universitarie e la gestione dei relativi servizi, suddivisa in 3 lotti e per un periodo di 3 anni, per un importo complessivo posto a base d'appalto pari a €. 1.247.452,80 IVA al 10% esclusa, così ripartito:

- **LOTTO 1 - 30 posti letto in camera doppia**
L'importo del lotto 1 per il triennio è pari a €. 467.794,80, IVA esclusa (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 472,52 IVA al 10% esclusa).
- **LOTTO 2 - 30 posti letto in camera doppia**
L'importo del lotto 2 per il triennio è pari a €. 467.794,80, IVA esclusa (tariffa mensile per singolo posto letto a pari a €. 472,52 IVA al 10% esclusa).
- **LOTTO 3 - 20 posti letto in camera doppia**
L'importo del lotto 3 per il triennio è pari a €. 311.863,20, IVA esclusa (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 472,52 IVA al 10% esclusa).

RICORDATO

che, la procedura è stata inviata ad ANAC per la relativa pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea, in data 29/04/2024, con pubblicazione del bando di gara secondo la normativa di legge e, nel termine prescritto per la presentazione delle offerte, previsto alle ore 16:00 del giorno 29/05/2024, sono pervenute le seguenti offerte:

LOTTO 1 - 30 posti letto in camera doppia

Non è pervenuta alcuna offerta per il lotto 1.

LOTTO 2 - 30 posti letto in camera doppia

1. FONDAZIONE CAMPLUS con sede legale in Via Fossolo, 23 - 40139 Bologna C.F. P.IVA 03915491207.

LOTTO 3 - 20 posti letto in camera doppia

1. FONDAZIONE CAMPLUS con sede legale in Via Fossolo, 23 - 40139 Bologna C.F. P.IVA 03915491207.

RILEVATO

pertanto che la procedura di gara per il lotto 1 è andata deserta;

TENUTO CONTO

che, con riferimento ai lotti 2 e 3 della procedura richiamata, si è proceduto, nei termini previsti dalla normativa vigente, alla nomina della Commissione giudicatrice, che ha successivamente provveduto all'apertura dell'offerta tecnica e, in data 07 giugno u.s., di quella economica;

RILEVATO

che è stata disposta l'aggiudicazione a favore dei Fondazione Camplus dei lotti:

- Lotto 2 al prezzo complessivo di € 443.516,25 pari a € 447,99 oltre IVA (ribasso del 5,19%);
- Lotto 3 al prezzo complessivo di € 295.677,49 pari a € 447,99 oltre IVA (ribasso del 5,19%);

RICHIAMATA

la delibera di indizione della procedura di cui sopra, nella quale si ricordava, in conformità con quanto previsto nella Programmazione Triennale 2021-2023 e nel Piano Strategico 2022-2024 di Ateneo, la necessità di prevedere misure concrete finalizzate ad aumentare il numero di posti letto, in quanto i posti disponibili non sono sufficienti a soddisfare completamente le esigenze degli studenti;



CONSIDERATA	altresì, la chiusura della residenza Plinio, prevista per il mese di settembre 2024, che comporterà una ulteriore carenza dei posti letto - nello specifico di 65 unità - necessari per le esigenze abitative degli studenti;
VALUTATA	pertanto l'urgenza di indire una nuova procedura derivante dal fatto che, nell'ambito della gara già esperita, il lotto 1 è risultato deserto e che, nelle more dell'appalto, è stata manifestata l'esigenza di individuare n. 65 posti letto in sostituzione dei posti presso la residenza Plinio;
TENUTO CONTO	<p>che il ribasso delle offerte presentate da Camplus sui lotti 2 e 3 ha comportato un esiguo risparmio in tre anni pari a:</p> <ul style="list-style-type: none">- € 24.274, 80 per il lotto 2- € 16.183,20 per il lotto 3 <p>e che la chiusura della residenza Plinio comporta un risparmio contrattuale annuo pari a € 214.224,09 oltre IVA al 22% (trattandosi di una chiusura prevista, tale servizio non è stato inserito a bilancio);</p>
CONSIDERATO	l'esiguo numero dei posti letto disponibili sul mercato, come dimostrato dalla gara espletata, nonostante l'ampia pubblicità effettuata dall'Amministrazione, si ritiene utile incrementare lievemente le tariffe del 10% (da € 472,52 a € 520,00 oltre IVA mensili) e suddividere la procedura in piccoli lotti al fine di incentivare una più ampia partecipazione;
PRESO ATTO	<p>che, alla luce di quanto sopra esposto, risulta necessario procedere con l'indizione di una nuova gara d'appalto a procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, per la fruizione di complessivi n. 95 posti letto in Residenze Universitarie e gestione dei relativi servizi, per un periodo di 3 anni, per un importo complessivo a base di gara pari a € 1.630.200,00, suddiviso in 9 lotti, come di seguito precisato:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ <u>LOTTO 1 - 10 posti letto in camera doppia</u> L'importo del lotto 1 per il triennio è pari a € 171.600,00 oltre IVA (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 520,00 oltre IVA).➤ <u>LOTTO 2 - 10 posti letto in camera doppia</u> L'importo del lotto 2 per il triennio è pari a € 171.600,00, oltre IVA (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 520,00 oltre IVA).➤ <u>LOTTO 3 - 10 posti letto in camera doppia</u> L'importo del lotto 3 per il triennio è pari a € 171.600,00, oltre IVA (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 520,00 oltre IVA).➤ <u>LOTTO 4 - 10 posti letto in camera doppia</u> L'importo del lotto 4 per il triennio è pari a € 171.600,00, oltre IVA (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 520,00 oltre IVA).➤ <u>LOTTO 5 - 10 posti letto in camera doppia</u> L'importo del lotto 5 per il triennio è pari a € 171.600,00, oltre IVA (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 520,00 oltre IVA).➤ <u>LOTTO 6 - 10 posti letto in camera doppia</u> L'importo del lotto 6 per il triennio è pari a € 171.600,00, oltre IVA (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 520,00 oltre IVA).➤ <u>LOTTO 7 - 10 posti letto in camera doppia</u> L'importo del lotto 7 per il triennio è pari a € 171.600,00, oltre IVA (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 520,00 oltre IVA).➤ <u>LOTTO 8 - 10 posti letto in camera doppia</u>



L'importo del lotto 8 per il triennio è pari a € 171.600,00, oltre IVA (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 520,00 oltre IVA).

➤ LOTTO 9 - 15 posti letto in camera doppia

L'importo del lotto 9 per il triennio è pari a € 257.400,00, oltre IVA (tariffa mensile per singolo posto letto pari a €. 520,00 oltre IVA).

DATO ATTO

che per quanto attiene ai requisiti di partecipazione e ai criteri di aggiudicazione viene confermato quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 27/02/2024 ed in particolare:

- la procedura verrà aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023, sulla base dei seguenti criteri di aggiudicazione:
 - punteggio componente tecnico-qualitativa/migliorie offerte - max 60 punti;
 - punteggio economico - max 40 punti;

La descrizione dei criteri tecnici è la seguente:

1. **Caratteristiche della Struttura**

Descrizione della struttura messa a disposizione e delle singole unità di alloggio. Sono valutate, sulla base della Relazione e dei relativi allegati (planimetrie, disegni, foto) l'idoneità e la funzionalità della struttura, con riferimento all'utilizzo quale residenza universitaria.

MAX 16 punti di cui:

- Dislocazione degli alloggi in funzione di un accessibile spostamento tra i diversi ambienti della struttura **max 6 punti**
- Pianta regolare ed omogenea delle unità alloggio **max 4 punti**
- Qualità e funzionalità dell'arredo **max 6 punti**

2. **Efficacia del collegamento con le sedi universitarie:** facilità di collegamento con i mezzi e tempi di percorrenza per raggiungere le sedi universitarie in giorni feriali nella fascia oraria 7.00 - 9.00 e 18.00 - 20.00) - **MAX 12 punti**

3. **Caratteristiche degli spazi comuni:** Sono valutate, sulla base della relazione e dei relativi allegati (planimetrie, disegni, foto) **MAX 14 punti** di cui

- la tipologia e la disponibilità in via esclusiva degli spazi comuni offerti, con riferimento alla massima possibilità di socializzazione fra gli studenti e alle condizioni migliori per uno stile di vita collaborativo e una residenzialità intesa come estensione delle esperienze formative **max 8 punti**
- nonché la qualità e la funzionalità dell'arredo **max 6 punti**

4. **Proposte migliorative:** Sono valutate, sulla base della relazione, le proposte migliorative rispetto ai servizi minimi previsti dal Capitolato e dagli Allegati - **MAX 9 punti**

5. **Sostenibilità ambientale, innovazione tecnologica e razionalità ed efficienza impianti:** Sono valutate, sulla base della relazione e dei relativi allegati (planimetrie, disegni, foto) proposte inerenti i seguenti aspetti - **MAX 9 punti di cui:**

- sostenibilità ambientale **max 3 punti**
- innovazione tecnologica **max 3 punti**
- razionalità ed efficienza degli impianti elettrici ed idrici **max 3 punti**



Gli offerenti potranno presentare offerta per tutti i lotti e aggiudicarsi anche la totalità dei lotti

- oltre ai requisiti di ordine generale e di idoneità professionale, verrà previsto il seguente requisito di capacità tecnica e professionale:
aver svolto nel triennio precedente la pubblicazione del bando servizi analoghi a quelli oggetto della procedura per un importo, pari al 50% della base d'appalto di ciascun lotto per il quale partecipa (€ 85.800,00 per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ed € 128.700,00 per il lotto 9) con indicazione della struttura gestita, il periodo di riferimento ed il relativo fatturato;

RICORDATO	che, ai sensi dell'art 93 del D. Lgs. 36/2023, ai fini della selezione della migliore offerta nelle procedure di aggiudicazione di contratti di appalto con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, deve essere nominata una Commissione giudicatrice composta da un numero dispari di componenti esperti nello specifico settore cui affrisce l'oggetto del contratto
PRESO ATTO	che non sussiste per l'Amministrazione l'obbligo di predisporre ai sensi del D.Lgs. 81/2008 (Attuazione dell'art. 1 della L. n. 123/2007 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) il documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (DUVRI), in quanto l'esecuzione del servizio non prevede l'interferenza tra il personale dell'appaltatore e quello della Stazione appaltante.
CONSIDERATA	l'urgenza di consentire l'immediata indizione della procedura, al fine di concludere il contratto in tempi compatibili con l'esigenza di garantire la fruibilità dei posti letto agli studenti in concomitanza con l'inizio dell'anno accademico 2024/2025
DATO ATTO	che verrà proposta al Consiglio d'Amministrazione la ratifica del presente Decreto nella prima seduta utile

DECRETA

per le ragioni indicate in premessa, di autorizzare l'indizione della gara d'appalto a procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, per la fruizione di n. 95 posti letto in Residenze Universitarie e gestione dei relativi servizi, per un periodo di 3 anni, per un importo complessivo a base di gara pari a € 1.630.200,00 suddiviso in 9 lotti, sulla base dei requisiti di partecipazione e dei criteri di valutazione degli elementi tecnico-qualitativi ed economici come richiamati dal presente Decreto con riferimento alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 27/02/2024.

La spesa complessiva per il presente appalto graverà a carico del budget: progetto F_DOT_DRZ_DG_006_04 - "Funzionamento generale: locazioni passive, oneri accessori e spese condominiali" per gli anni 2024, 2025, 2026 e 2027.

In particolare, in relazione ai 65 posti letto aggiuntivi l'onere a carico del bilancio per l'anno 2024 può essere quantificato in € 154.987,00 Iva compresa e verrà coperto mediante l'utilizzo delle risorse attualmente disponibili sulla Direzione Servizi Patrimoniali Immobiliari e Assicurativi.

Le funzioni di Responsabile Unico di progetto, ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. 36/2023, sono assegnate alla Dott.ssa Elena Porta, Responsabile dell'Ufficio Aste e Contratti Immobiliari - Direzione Servizi Patrimoniali, Immobiliari e Assicurativi.

Le funzioni di Responsabile della fase di affidamento saranno svolte dalla dott.ssa Fabrizia Morasso, Responsabile Delegato della Direzione Centrale Acquisti.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

Le funzioni di Direttore dell'esecuzione del contratto, a norma dell'art. 114 del d.lgs. 36/2023, sono assegnate alla Dott.ssa Emanuela Pretalli - Ufficio Aste e Contratti Immobiliari - Direzione Servizi Patrimoniali, Immobiliari e Assicurativi.

Milano, 19/06/2024

IL RETTORE
Prof. Elio Franzini

Firmato digitalmente ex art. 24 Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82