



**SERVIZIO PATRIMONIO E LOGISTICA**

**Procedura aperta per l'affidamento in concessione  
della gestione del Servizio Alloggi dell'Istituto  
Universitàrio Europeo**

Ref: **OP/EUI/REFS/2024/003**

**ANNO 2024**

## Contenuto

### **CAPITOLO I – SCOPO E DESCRIZIONE DELLA PROCEDURA DI APPALTO ..... 3**

Articolo 1. Definizioni .....	3
Articolo 2. Amministrazione aggiudicatrice.....	3
Articolo 3. Oggetto .....	3
Articolo 4. Requisiti di partecipazione .....	4
Articolo 5. Offerte congiunte .....	4
Articolo 6. Canone di concessione .....	5
Articolo 7. Subappalto .....	5

### **CAPITOLO II – SPECIFICHE TECNICHE ..... 5**

Articolo 8. Descrizione dei servizi richiesti .....	5
8.1 Gestione della banca dati del Servizio Alloggi dell’IUE contenente annunci di locazione privati .....	6
8.2 Requisiti minimi degli appartamenti offerti in locazione ai membri dell’IUE .....	6
8.3 Personale impiegato dal concessionario per lo svolgimento del servizio richiesto .....	7
8.4 Funzioni del personale impiegato dal concessionario per lo svolgimento del servizio richiesto .....	7
8.5 Disposizioni generali per personale impiegato dal concessionario per lo svolgimento del servizio .....	8
8.6 Servizi aggiuntivi .....	9
8.7 Descrizione degli appartamenti dell’IUE (PAB e PDM).....	10

### **CAPITOLO III – VALUTAZIONE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE ...13**

Articolo 9. Criteri di esclusione .....	13
Articolo 10. Criteri di selezione .....	15
Articolo 11. Criteri di aggiudicazione.....	16

### **CAPITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI.....19**

Articolo 12. Meccanismo di penalità e sanzioni .....	19
Articolo 13. Requisiti per la firma del contratto .....	19
Articolo 14. Gestione del contratto.....	19
Articolo 15. Lista dei documenti della procedura di appalto .....	20

## CAPITOLO I – SCOPO E DESCRIZIONE DELLA PROCEDURA DI APPALTO

### Articolo 1. Definizioni

‘contratto’ significa un contratto pubblico aggiudicato dall’EUI per la concessione di un servizio;

“IUE” significa l’Istituto Universitario Europeo, che è l’amministrazione aggiudicatrice che intende aggiudicare al contraente i servizi che sono oggetto del presente capitolato speciale d’appalto;

‘concessionario’ significa l’operatore economico che si è aggiudicato il contratto;

‘operatore economico’ può riferirsi sia al ‘prestatore di lavori’, ‘fornitore’, o ‘prestatore di servizi’ e significa ogni persona fisica o giuridica di diritto privato o pubblico o un gruppo delle suddette persone e/o entità che offre l’esecuzione di lavori, la fornitura di prodotti o la prestazione di servizi sul mercato;

‘offerte congiunte’ significa la situazione in cui un’*offerta* è presentata da un raggruppamento (costituito o no in forma giuridica) di operatori economici, a prescindere dal rapporto che li lega. Il gruppo nel suo complesso viene considerato come *offerente*<sup>1</sup>;

‘subappaltato’ è la situazione in cui il *contraente* sottoscrive impegni giuridici con altri operatori economici che eseguiranno parte dell’appalto per suo conto. Il *contraente* mantiene nei confronti dell’IUE la piena responsabilità per l’esecuzione dell’appalto nel suo insieme;

‘offerta’ definisce i termini in base ai quali il fornitore intende vincolarsi, che normalmente includono il prezzo, la data di esecuzione della prestazione, i termini di pagamento e una descrizione dei servizi/forniture/lavori;

‘offerente’ significa un operatore economico che ha presentato un’offerta;

‘capitolato tecnico (CT)’ significa il documento che descrive le necessità e i requisiti stabiliti dall’IUE ai fini dell’aggiudicazione del contratto.

### Articolo 2. Amministrazione aggiudicatrice

La presente procedura di appalto è lanciata e gestita dall’IUE, che è l’amministrazione aggiudicatrice ai fini di questa procedura di appalto, tramite Servizio Patrimonio e Logistica (REFS).

### Articolo 3. Oggetto

Oggetto del contratto	L’oggetto di questa procedura di appalto è l’affidamento in <b>concessione della gestione del servizio alloggi dell’Istituto Universitario Europeo</b> .
Lotti	La presente procedura di appalto <b>non è divisa in lotti</b> .
Tipo di contratto	La presente procedura di appalto si concluderà con l’aggiudicazione di un <b>contratto di concessione</b> .

<sup>1</sup> I riferimenti a offerente o offerenti nel presente documento si intendono fatti sia a singoli offerenti che a gruppi di operatori economici che presentano un’offerta congiunta.

	Gli <i>offerenti</i> devono prendere conoscenza delle disposizioni della bozza di contratto poiché quest'ultima definirà e regolerà l'obbligazione contrattuale che si instaurerà tra l'IUE e il/i <i>contraente/i</i> .
<b>Durata del contratto</b>	Il <i>contratto</i> di concessione da aggiudicare avrà una durata di <b>7 anni</b> . I dettagli della durata iniziale e dei possibili rinnovi sono stabiliti all'Articolo I.2 della bozza di <i>contratto</i> .
<b>Valore stimato del contratto</b>	<p>Il valore stimato dei <i>contratti</i> quadro da aggiudicare per l'intera durata di 7 anni è stimato in circa <b>€1.490.000,00</b> (<i>un milione quattrocento novanta mila/00</i>).</p> <p><u>Tale importo è stato determinato considerando come provvигione per il concessionario una mensilità del canone di locazione medio di €850,00 (ottocento cinquanta/00) moltiplicata per il numero di nuovi contratti annui presunti, la cui stima ammonta a circa 250.</u></p> <p><u>Tale provvигione potrà essere richiesta unicamente ai proprietari che offrono in locazione ai membri dell'IUE un proprio immobile di proprietà. Non è, infatti, ammessa nessuna commissione a carico dei membri dell'IUE nella loro qualità di locatari.</u></p> <p><u>Si ricorda che il volume effettivo della concessione dipenderà dal numero dei fruitori del servizio affidato in concessione, tenendo conto che il numero dei membri dell'IUE è stimato in circa 1.000 (mille) persone.</u></p> <p><u>Si ricorda, inoltre, che il servizio oggetto della presente procedura di concessione è facoltativo da parte dell'utenza e, pertanto, il concessionario non potrà avanzare verso l'IUE alcuna richiesta o pretesa, né richiedere modifiche del <i>contratto</i>, per l'eventuale mancata fruizione del servizio da parte degli utenti.</u></p>
<b>Luogo di esecuzione</b>	Il servizio si svolgerà presso i <b>locali di pertinenza dell'IUE</b> .

## Articolo 4. Requisiti di partecipazione

Tutti gli interessati a prendere parte alla presente procedura sono invitati a presentare un'*offerta*, in una delle lingue ufficiali dell'Unione Europea, ammesso che siano in possesso dei requisiti per partecipare alle procedure d'appalto lanciate dall'IUE previsti dall'Art. 3.4 della [President's Decision n. 76/2023](#) del 20 dicembre 2023 attuativa del Titolo V sugli appalti del Regolamento Finanziario dell'IUE (Regolamento sugli Appalti Pubblici) consultabile all'indirizzo web: <https://www.eui.eu/en/public/about/procurement/tenders-regulatory-framework>.

## Articolo 5. Offerte congiunte

Nel caso di *offerta congiunta*, tutti i membri del gruppo rispondono solidalmente all'IUE per l'esecuzione dell'appalto nel suo insieme.

I membri del gruppo devono nominare un Capogruppo e un punto di contatto unico autorizzato ad agire per loro conto in relazione alla presentazione dell'*offerta* e a tutte le domande pertinenti, richieste di chiarimenti, notifiche, ecc., che potrebbero essere ricevute durante la valutazione, l'aggiudicazione e fino alla firma del *contratto* d'appalto.

L'*offerta congiunta* deve indicare chiaramente il ruolo e i compiti di ciascun membro e del Capogruppo, che fungerà da punto di contatto dell'IUE per gli aspetti amministrativi o finanziari nonché per la gestione operativa dell'appalto. Il Capogruppo avrà pieni poteri di impegnare il gruppo e ciascuno dei suoi membri durante l'esecuzione dell'appalto. Qualora l'appalto venga aggiudicato a coloro che hanno presentato l'*offerta congiunta*, l'IUE firmerà il *contratto* con il Capogruppo, autorizzato dagli altri membri a firmare il *contratto* a loro nome mediante procura.

Eventuali modifiche della composizione del raggruppamento nel corso della procedura d'appalto (dopo la scadenza del periodo utile per la presentazione dell'*offerta* e prima della firma del *contratto* d'appalto) comportano il rigetto dell'*offerta*, salvo in caso di fusione o acquisizione di un membro del gruppo (successione a titolo universale), a condizione che il nuovo soggetto abbia accesso all'appalto (si rimanda all'Articolo 4) e non si trovi in una situazione di esclusione (si rimanda all'Articolo 9).

In ogni caso, i criteri di selezione devono essere soddisfatti dal gruppo e le condizioni dell'*offerta* originariamente presentata non possono essere modificate in maniera sostanziale, ossia tutti i compiti assegnati al precedente soggetto devono essere assunti dal nuovo membro del gruppo, le modifiche non devono rendere l'*offerta* non conforme al *capitolato speciale d'appalto* e la valutazione dei criteri di aggiudicazione dell'*offerta* originariamente presentata non può essere modificata.

## Articolo 6. Canone di concessione

Poiché l'interesse dell'IUE è quello di garantire ai propri membri un servizio professionale e funzionale ed allo stesso tempo mantenere basso il valore della provvigione richiesta dal concessionario per la gestione del servizio al fine di incrementare il numero di appartamenti in locazione all'interno del proprio database, **l'IUE rinuncia ad applicare al concessionario un canone di concessione con l'obiettivo di indirizzare l'offerta economica dei concorrenti ad una riduzione del prezzo proposto per lo svolgimento del servizio.**

## Articolo 7. Subappalto

Il subappalto non è ammesso per questa procedura di appalto.

# CAPITOLO II – SPECIFICHE TECNICHE

## Articolo 8. Descrizione dei servizi richiesti

Per la natura dei servizi da affidare in concessione, l'IUE richiede che il concessionario abbia una sede operativa all'interno del comune di Firenze o in altro comune ubicato nella provincia di Firenze o indichi nella propria offerta tecnica che, in caso di aggiudicazione, si impegna a costituirla nella suddetta area geografica prima della firma del contratto.

Il concessionario si impegnerà ad assistere circa 200 nuovi ricercatori e studenti master, oltre a circa 100 amministrativi, fellows e professori, che annualmente ricercano alloggio principalmente sul mercato immobiliare di Firenze e Fiesole. Circa 50 dei suddetti ricercatori e studenti master trovano alloggio negli appartamenti di proprietà dell'Istituto Universitario Europeo (descritti con maggiore dettaglio nel successivo Articolo 8.7). Nell'ultimo triennio, in media, sono stati stipulati 250 contratti sul mercato privato (sia contratti a canone concordato sia a canone libero) con un canone di locazione medio di €850,00 (ottocento cinquanta/00).

## 8.1 Gestione della banca dati del Servizio Alloggi dell'IUE contenente annunci di locazione privati

Per ciò che riguarda i servizi relativi alla gestione della banca dati del Servizio Alloggi dell'IUE contenente annunci immobiliari riguardanti alloggi messi a disposizione da privati e destinati ai membri e affiliati dell'IUE, il concessionario dovrà:

- monitorare costantemente la banca dati del Servizio Alloggi dell'IUE, mantenendo all'interno della stessa soltanto quegli appartamenti che rispettano i requisiti minimi di abitabilità e di qualità come meglio descritti al successivo punto 8.2 ed aggiornare la condizione di disponibilità (affittato/libero) nonché mantenere i contatti con i proprietari;
- non copiare alcuna parte della banca dati del Servizio Alloggi dell'IUE o utilizzarla per finalità diverse da quelle per le quali gli è stato concesso l'utilizzo; in caso contrario, sarà prevista la risoluzione immediata del contratto per inadempimento salvo il diritto dell'IUE al risarcimento dei danni subiti e senza che il concessionario possa richiedere alcun indennizzo;
- impegnarsi, durante l'intero periodo di concessione, a popolare la banca dati del Servizio Alloggi dell'IUE sia con immobili con contratti a lungo termine (12+ mesi) sia con immobili con contratti a breve termine (1-12 mesi). Al fine di garantire il più possibile un canone di locazione sostenibile per i ricercatori dell'IUE che hanno una capacità di spesa minore, il concessionario deve impegnarsi a rendere disponibili all'interno della propria offerta un numero adeguato di immobili da destinare alla stipula di contratti di locazione transitori a canone concordato in conformità a quanto previsto dagli accordi territoriali comunali.

Qualora le richieste di contratti a breve termine fossero superiori agli immobili disponibili, il concessionario dovrà informare il Responsabile del Servizio Alloggi dell'IUE e/o indirizzare i richiedenti alloggio alle piattaforme per affitti turistici.

Nel caso in cui si rendano disponibili uno o più appartamenti di proprietà dell'IUE come meglio descritti all'Articolo 8.7, il Servizio Alloggi dell'IUE comunicherà tale informazione al concessionario che dovrà a sua volta offrire con precedenza in locazione quest'ultimi prima di offrire altre soluzioni pena la risoluzione immediata del contratto. In ogni momento, il concessionario dovrà fornire, su richiesta dell'IUE, prova di aver offerto in locazione agli utenti che ne fanno richiesta gli appartamenti liberi di proprietà dell'IUE prima di ogni altro tipo di immobile (ad esempio scambio di mail tra il concessionario ed i richiedenti affitto).

La gestione della banca dati del Servizio Alloggi dell'IUE contenente annunci di locazione privati è attualmente svolta utilizzando il Database software EASY di gestione immobili (Allegato II F).

## 8.2 Requisiti minimi degli appartamenti offerti in locazione ai membri dell'IUE

Al fine di garantire un determinato standard qualitativo e di sicurezza degli alloggi offerti in locazione ai membri dell'IUE, il concessionario dovrà verificare e assicurare che, sia gli appartamenti presenti nella banca dati del Servizio Alloggi dell'IUE sia quelli del proprio portafoglio, abbiano almeno le seguenti caratteristiche:

- Iscrizione nella categoria A al Catasto Fabbricati del Comune di riferimento;
- Attestazione di Prestazione Energetica;
- Predisposizione per la connessione internet a banda larga;
- Certificazioni di conformità per gli impianti elettrici e idraulici;
- Presenza di impianto di riscaldamento (elettrico o a gas);
- Mobilia in buone condizioni;

- Inventario dell’arredamento e delle suppellettili.

### **8.3 Personale impiegato dal concessionario per lo svolgimento del servizio richiesto**

Il concessionario s’impegna a erogare il servizio oggetto della presente concessione tramite l’impiego di un proprio dipendente che dovrà garantire la propria presenza presso l’Ufficio Alloggi dell’IUE nei giorni di apertura (si veda Allegato II D) dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 17:00 durante il periodo che va da metà giugno a metà ottobre e nel restante periodo da metà ottobre a metà giugno sarà sufficiente la presenza bisettimanale con orario ridotto dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

Le sedi di lavoro saranno la Badia Fiesolana, Via dei Roccettini 9 San Domenico di Fiesole, dove è ubicato l’ufficio alloggi dell’IUE e Palazzo Buontalenti, Via Cavour 52 Firenze, sede della Florence School of Transnational Governance.

Nel periodo che intercorre tra l’ultima settimana di agosto e la metà di settembre, il concessionario dovrà mettere a disposizione dell’IUE del personale aggiuntivo per assistere i circa 200 nuovi studenti nella ricerca di un alloggio.

Il personale del concessionario impiegato nello svolgimento del servizio oggetto della presente concessione dovrà essere altamente qualificato e possedere le competenze e l’esperienza necessarie per eseguire correttamente e in modo autonomo i compiti assegnati come meglio descritti al successivo Articolo 8.3. Il personale proposto dal concessionario per lo svolgimento del servizio richiesto dovrà, inoltre, possedere una buona conoscenza della lingua inglese (scritta e orale) al fine di potersi facilmente interfacciare tramite posta elettronica, telefono e/o di persona con l’utenza internazionale dell’IUE. Qui di seguito i requisiti minimi richiesti che dovranno essere riportati all’interno del CV che dovrà essere anonimo ed allegato all’offerta tecnica (Allegato II B):

- Diploma di scuola media superiore;
- Ottima conoscenza della lingua italiana;
- Buona conoscenza della lingua Inglese livello B2;
- Esperienza specifica nel settore immobiliare di almeno 10 (dieci) anni;
- Conoscenza dei principali software e sistemi operativi utilizzati per la gestione di immobili;
- Spiccate abilità organizzative e buona capacità di gestire e risolvere situazioni difficili;
- Possesso della Patente di Guida B o superiore.

Il personale proposto dal concessionario sarà oggetto di valutazione da parte dell’IUE sulla base del CV presentato.

L’IUE si riserva il diritto di chiedere al concessionario la sostituzione del personale proposto per lo svolgimento del servizio richiesto qualora risulti non idoneo a svolgere le mansioni richieste e/o non dotato della necessaria capacità di comunicazione con gli utenti; nel caso in cui il concessionario non ottemperi alla sostituzione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla richiesta, sarà prevista la risoluzione immediata del contratto per inadempimento salvo il diritto dell’IUE al risarcimento dei danni subiti e senza che il concessionario possa richiedere alcun indennizzo.

### **8.4 Funzioni del personale impiegato dal concessionario per lo svolgimento del servizio richiesto**

Qui di seguito riportiamo un elenco esemplificativo e non esaustivo delle principali funzioni che il personale impiegato dal concessionario nello svolgimento del servizio oggetto della presente concessione dovrà svolgere:

- preparare, far firmare e registrare i contratti di locazione (comprese eventuali cancellazioni), nonché inoltrare le cessioni di fabbricato alla Questura competente;
- tenere aggiornato il database dove sono registrati gli appartamenti da affittare;
- fornire assistenza amministrativa e legale a tutti i membri dell'IUE che hanno sottoscritto un contratto di locazione o sono interessati a farlo avvalendosi anche se necessario del supporto di studi professionali specializzati in ambito notarile, legale e commerciale;
- fornire assistenza tecnica relativamente alla manutenzione straordinaria ed interventi di riparazione dell'immobile locato. In caso di interventi di manutenzione straordinaria sarà onere del concessionario contattare il proprietario e verificare che l'intervento sia efficace e tempestivo;
- fornire assistenza in caso di problemi relativi alle utenze (gas, telefono, elettricità, ecc.) o comunque connessi alla locazione;
- assicurarsi che ciascun membro dell'IUE sottoscriva un regolare contratto di locazione e sia a conoscenza di tutti i costi che dovranno essere sostenuti dal conduttore in aggiunta al canone di locazione (per esempio: spese di condominio, imposta di registro, TARI, ecc.).

Al fine di poter garantire la continuità del servizio, le mansioni svolte dal personale del concessionario devono essere effettuate in maniera tale che in qualsiasi momento il Responsabile del Servizio Alloggi dell'IUE possa avere accesso ad ogni dossier sia digitale sia cartaceo trattato. Pertanto, dovrà essere predisposta una cartella condivisa su SharePoint, fornita dal Responsabile del Servizio Alloggi dell'IUE, dove vengono caricati dal concessionario tutti i documenti processati relativi al Servizio Alloggi dell'IUE.

Per ogni inquilino deve essere creata una cartella contenente tutti i documenti compresa una copia del contratto e registrazione dello stesso presso l'Agenzia delle Entrate. Dovrà essere, inoltre predisposta una tabella Excel contenente i seguenti dati: a) i nominativi delle persone a cui è stato fatto un contratto; b) le date di inizio e fine del contratto; c) status presso l'IUE; d) indirizzo dell'appartamento in locazione. Questa tabella dovrà essere aggiornata alla chiusura e all'apertura di ogni contratto (si veda Allegato II E).

Nel caso in cui il concessionario non mantenga aggiornata questa cartella verrà applicata la penale prevista al successivo Articolo 12. Meccanismo di penalità e sanzioni.

Inoltre, ogni messaggio di posta elettronica inviato dal personale del concessionario verso i richiedenti alloggio dovrà riportare in copia la casella postale dedicata al Servizio Alloggi dell'IUE: [eui4u.flats@eui.eu](mailto:eui4u.flats@eui.eu).

Infine, al fine di raccogliere eventuali commenti e suggerimenti relativi al servizio fornito dal concessionario, l'IUE mette a disposizione degli utenti la seguente casella di posta elettronica: [housingagency.customerservice@eui.eu](mailto:housingagency.customerservice@eui.eu).

## 8.5 Disposizioni generali per personale impiegato dal concessionario per lo svolgimento del servizio

Il concessionario deve garantire al proprio personale preposto al servizio affidato in concessione le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle previste dai contratti collettivi nazionali di lavoro in vigore alla data di stipula del contratto, nonché le condizioni

risultanti da successive modifiche e integrazioni e, in genere, da ogni altro contratto collettivo migliorativo successivamente stipulato per la categoria. Il concessionario è tenuto altresì a continuare ad applicare i suddetti contratti collettivi anche dopo la loro scadenza fino alla loro sostituzione o rinnovo. I suddetti obblighi vincolano il concessionario anche nel caso in cui lo stesso non aderisca ad associazioni sindacali di categoria o abbia da esse receduto.

Su richiesta dell'IUE, il concessionario deve esibire tutta la documentazione comprovante il regolare trattamento retributivo, contributivo e previdenziale dei propri dipendenti impiegati nelle attività oggetto della presente concessione. L'IUE, previa comunicazione al concessionario delle inadempienze riscontrate, denuncerà al competente Ispettorato del Lavoro le eventuali violazioni riscontrate.

I contratti di lavoro con il personale dipendente che si occuperà di svolgere i servizi oggetto della presente concessione sono stipulati dal concessionario, che rimane unico responsabile per qualunque controversia dovesse insorgere con il suddetto personale, con conseguente estraneità dell'IUE, che non potrà essere chiamato per nessuna ragione a rispondere del mancato rispetto di eventuali responsabilità contrattuali assunte dal concessionario.

In caso di sostituzione del personale, il concessionario è tenuto a informare tempestivamente l'IUE che si riserva il diritto di approvare il personale proposto tenuto conto del loro CV.

Il personale impiegato dal concessionario nello svolgimento del servizio richiesto dovrà, durante l'espletamento della sua attività, essere dotato di apposito cartellino identificativo e/o di qualsiasi altro mezzo idoneo al riconoscimento; dovrà, inoltre, essere a conoscenza delle modalità di esecuzione del servizio stesso e consapevole del tipo di ambienti in cui è tenuto ad operare.

Il suddetto personale potrà accedere alle sedi dell'IUE nel rispetto di tutte le relative prescrizioni di sicurezza e del regolamento interno dell'IUE consultabile all'indirizzo: <https://www.eui.eu/About/SafetySecurity>. Sarà cura e onore del concessionario assicurare che detto personale sia a conoscenza delle norme previste dal suddetto regolamento.

Il concessionario è, inoltre, responsabile della sicurezza e dell'incolumità del proprio personale, che dovrà opportunamente formare e informare, sollevando l'IUE da ogni responsabilità e conseguenza derivante da infortuni avvenuti durante lo svolgimento del servizio affidato in concessione.

Il concessionario esonera espressamente l'IUE da ogni responsabilità civile e penale per danni diretti o indiretti a beni o a terzi che possano derivare da fatti o omissioni, dolosi o colposi, propri, dei suoi dipendenti o di terzi avvenuti nello svolgimento della propria attività.

Il concessionario è consapevole, fin da ora, che il calendario di attività e festività dell'IUE può differire da quello nazionale italiano e, pertanto, si impegna fin da adesso al rispetto di tale calendario (si veda l'Allegato II D).

## 8.6 Servizi aggiuntivi

Il concessionario potrà proporre ulteriori servizi aggiuntivi volti a migliorare la qualità del servizio richiesto. Si fornisce di seguito un elenco di tali servizi a titolo meramente esemplificativo:

- Fornitura di supporto amministrativo, legale, logistico per i membri dell'IUE con contratti di locazione sul mercato privato, sottoscritti in data antecedente l'affido della presente concessione o in data successiva ma senza usufruire della intermediazione del concessionario (specificare, se inclusi nell'offerta presentata, i servizi offerti e relativo tariffario);

- Fornitura di un servizio di assistenza o pronto intervento a favore degli inquilini per la risoluzione a pagamento dei problemi che si possono presentare nel corso del contratto (specificare, se inclusi nell'offerta presentata, i servizi offerti e relativo tariffario).

Gli eventuali servizi aggiuntivi proposti dall'offerente dovranno essere indicati e debitamente dettagliati nel modulo di Offerta tecnica (Allegato II B) specificando anche se sono proposti a titolo gratuito oppure oneroso. Alla luce del loro oggetto e delle loro caratteristiche, saranno giudicati dalla competente commissione di valutazione dell'IUE ai fini dell'attribuzione del punteggio tecnico, come meglio specificato all'Articolo 11 (Tabella I) del presente Capitolato.

## 8.7 Descrizione degli appartamenti dell'IUE (PAB e PDM)

L'IUE al fine di garantire una sistemazione adeguata agli studenti che hanno una minore capacità di spesa dovuta all'entità della borsa di studio loro conferita, dispone di 71 appartamenti che assegna tramite una procedura *ad hoc* che tiene conto sia del valore della borsa di studio di ciascun studente sia della composizione del proprio nucleo familiare.

I 71 appartamenti di cui dispone l'IUE sono ubicati presso i seguenti indirizzi:

- **Ponte alla Badia (PAB)**, Via Faentina 386 - 50133 Firenze
- **Pian del Mugnone (PDM)**, Via Faentina 94/B - 50014 Fiesole (FI)

Tutti gli appartamenti sono ammobiliati, provvisti di elettrodomestici (oltre ad una dotazione base di strumenti a uso cucina), servizio di lavanderia comune e sono forniti con tutte le utenze (riscaldamento, luce, aria condizionata, internet) già attivate e gestite direttamente dall'IUE.

La manutenzione degli appartamenti è anch'essa fornita dall'IUE tramite un ticket system senza costi aggiuntivi per il concessionario. È previsto inoltre un servizio navetta che più volte al giorno consente il trasporto degli inquilini (ricercatori e membri dello staff amministrativo/accademico dell'IUE) alle varie sedi di studio e di lavoro dislocate all'interno del campus IUE.

Tutti questi servizi sono inclusi nei canoni di locazione/utenze come chiaramente specificato nelle pagine pubbliche del sito web dell'IUE dedicate al servizio alloggi: <https://www.eui.eu/ServicesAndAdmin/LogisticsService/EUICampus/FlatsforResearchers>, dove è possibile trovare tutti i dettagli sugli alloggi, sui canoni di locazione e sui servizi accessori inclusi.

### - **Composizione degli appartamenti di Ponte alla Badia (PAB)**

Il complesso edilizio denominato "PAB" è destinato a residenza universitaria e si articola su due o tre piani ed è costituito da due edifici in linea, contrapposti e collegati da quattro corpi scala. Il complesso dispone di un'area di 1.600 mq dedicata ai parcheggi ed è costituito da 60 alloggi di cui 47 simplex (sviluppati su un livello) e 13 duplex (sviluppati su due livelli disimpegnati da una scala interna) secondo le seguenti tipologie:

#### **Tipologia A.I**

n. 38 alloggi, superficie: min. mq 48,50 max 50,50 di cui tre al piano terra (costruiti per ospitare disabili, come da DPR 503/96) costituiti da:

- Ingresso-soggiorno con angolo cottura
- n. 2 camere da letto singole
- n. 1 servizio igienico con doccia

Il canone di locazione previsto per questa tipologia di appartamenti è di € 402,50 + pagamento forfettario per servizi accessori di € 82,00 = € 484,50.

Questa tipologia di appartamenti può esser concessa in locazione anche a una sola persona, in questo caso il canone di locazione è di € 805,00 + pagamento forfettario per servizi accessori € 164,00 = € 969.

#### **Tipologia A.II**

n. 9 alloggi di cui n. 8 da mq 37,36 e n. 1 da mq 40,34 costituiti da:

- Ingresso-soggiorno con angolo cottura
- n. 1 camera da letto matrimoniale
- n. 1 servizio igienico con doccia

Il canone di locazione mensile previsto per questa tipologia di appartamenti è di € 666,00 + pagamento forfettario per servizi accessori di € 118,00 = € 784,00.

#### **Tipologia A.III**

n. 9 alloggi di cui n. 4 da mq 52,37, n. 2 da mq 56,72, n. 1 da mq 59,58 e n. 2 da mq 64,52 costituiti da:

al piano terra:

- ingresso-soggiorno con angolo cottura
- servizio igienico
- scala interna di collegamento

al piano primo:

- n. 1 camera da letto matrimoniale
- n. 1 camera da letto singola
- n. 1 servizio igienico con doccia

Il canone di locazione mensile previsto per questa tipologia di appartamenti è di € 839,00 + pagamento forfettario per servizi accessori di € 177,00 = € 1.016,00.

Questa tipologia di appartamenti può esser concessa in locazione anche a più di una persona, in questo caso il canone di locazione mensile per la camera singola è di € 408,50 + pagamento forfettario per servizi accessori di € 88,50 = € 479,00; camera matrimoniale € 430,50 + pagamento forfettario per servizi accessori di € 88,50 = € 519,00.

#### **Tipologia A.IV**

n. 4 alloggi di cui n.2 alloggi da mq 59,34 e n. 2 da mq 60,39 costituiti da:

al piano terra:

- ingresso-soggiorno con angolo cottura
- studio
- servizio igienico
- scala interna di collegamento

al piano primo:

- n. 1 camera da letto matrimoniale
- n. 1 camera da letto singola
- n. 1 servizio igienico con doccia

Il canone di locazione mensile previsto per questa tipologia di appartamenti è di € 923,00 + pagamento forfettario per servizi accessori di € 184,00 = € 1.107,00.

Questa tipologia di appartamenti può esser concessa in locazione anche a più di una persona, in questo caso il canone di locazione mensile per la camera singola è di € 439,00 + pagamento forfettario per servizi accessori di € 92,00 = € 531,00; camera matrimoniale € 484 + pagamento forfettario per servizi accessori di € 92,00 = € 576,00.

- ***Composizione e canoni di locazione degli appartamenti di Pian del Mugnone (PDM):***

Il complesso edilizio denominato “PDM” è destinato a residenza universitaria e si articola su due piani ed è costituito da un edificio. Il complesso dispone di quattro parcheggi, di un servizio di lavanderia gratuito in comune ed è costituito da 11 alloggi secondo le seguenti tipologie:

**Tipologia B.I**

n. 8 alloggi, di cui n. 4 dislocati al primo piano e n. 4 al secondo piano dell’edificio, tutti dotati di una superficie di mq 58 e costituiti da:

- Ingresso-soggiorno con angolo cottura
- n. 1 camera da letto singola
- n. 1 camera matrimoniale
- n. 1 servizio igienico con doccia

Il canone di locazione mensile previsto per questa tipologia di appartamenti è di € 528,00 + utilizzo di servizi accessori compreso.

Questa tipologia di appartamenti non può esser concessa in locazione a più di una persona/unità familiare.

**Tipologia B.II**

n. 2 alloggi, dislocati al primo piano dell’edificio, entrambi dotati di una superficie di mq 58 e costituiti da:

- Ingresso-soggiorno con angolo cottura
- n. 2 camere da letto singola
- n. 1 servizio igienico con doccia

Il canone di locazione mensile previsto per questa tipologia di appartamenti è di € 350,00 + utilizzo di servizi accessori compreso per camera.

Questa tipologia di appartamenti può esser concessa in locazione a una singola persona, in questo caso il canone di locazione mensile previsto è di € 700,00 + utilizzo di servizi accessori compreso.

**Tipologia B.III**

n. 1 alloggio, dislocato al secondo piano dell’edificio, dotato di una superficie di mq 106 e costituito da:

- Ingresso-soggiorno con angolo cottura
- n. 2 camere da letto matrimoniale
- n. 2 camere da letto singola
- n. 2 servizio igienico con doccia

Il canone di locazione mensile previsto per questa tipologia di appartamenti è di € 300,00 + utilizzo di servizi accessori per la camera singola più piccola; € 350,00 + utilizzo di servizi

accessori per la camera singola più grande; € 375,00 + utilizzo di servizi accessori per ciascuna delle due camere matrimoniali.

Questa tipologia di appartamenti può esser concessa in locazione a una singola persona, in questo caso il canone di locazione mensile previsto è di € 964,00 + utilizzo di servizi accessori compreso.

Il canone di locazione di questi appartamenti viene rivalutato annualmente in base al valore ISTAT mentre invece i costi relativi ai servizi vengono rivalutati sulla base dei costi di mercato.

## CAPITOLO III – VALUTAZIONE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La valutazione delle *offerte* conformi alle condizioni di presentazione verrà condotta sulla base dei seguenti criteri:

- verifica che l'*offerente* abbia accesso all'appalto (si rimanda all'Articolo 4);
- verifica della conformità amministrativa (se l'*offerta* è redatta in una delle lingue ufficiali dell'UE e firmata da uno o più rappresentanti legali debitamente autorizzati dell'*offerente*);
- verifica che gli *offerenti* non si trovino in una situazione di esclusione, in base ai criteri di esclusione;
- selezione degli *offerenti* in base ai criteri di selezione;
- verifica della conformità ai requisiti minimi del *capitolato speciale d'appalto*;
- valutazione delle offerte in base ai criteri di aggiudicazione.

L'IUE valuterà tali criteri nell'ordine che considera più appropriato. Se un *offerente* non supera la valutazione rispetto a uno o più criteri, la sua *offerta* sarà rigettata e non sarà valutata nemmeno rispetto alle altre categorie di criteri. L'*offerente* sarà informato del motivo del rigetto senza ricevere riscontri sul contenuto dell'*offerta* che non è stato oggetto di valutazione. L'appalto può essere aggiudicato soltanto all'*offerente* o agli *offerenti* che superano la valutazione rispetto alla totalità dei criteri.

La valutazione si baserà sulle informazioni e sui documenti giustificativi contenuti nelle *offerte* e, se del caso, su ulteriori informazioni e documenti giustificativi forniti su richiesta dell'IUE nel corso della procedura. Qualora qualsivoglia dichiarazione resa o informazione fornita risulti falsa, l'IUE può comminare sanzioni amministrative (esclusione o sanzioni pecuniarie) al soggetto che fornisce le false dichiarazioni/informazioni.

Ai fini della valutazione relativa ai criteri di esclusione e di selezione, l'IUE può anche fare riferimento a informazioni pubblicamente disponibili, in particolare a documenti giustificativi cui può accedere gratuitamente in una banca dati nazionale.

### Articolo 9. Criteri di esclusione

L'*offerente* non deve trovarsi in una delle situazioni di esclusione elencate qui sotto:

- a. che nei propri confronti non è pendente un procedimento per fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo, cessazione d'attività o in ogni altra situazione analoga risultante da una procedura della stessa natura prevista da leggi e regolamenti nazionali, né è in corso a suo carico un procedimento di tal genere;
- b. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta per un reato che riguardi la loro moralità professionale;

- c. di essere in regola con tutti gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali e con gli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse secondo la legislazione del paese in cui è stabilita la società o di quello in cui deve essere eseguito l'appalto, e che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o decisione amministrativa vincolante che accerti la violazione dei suddetti obblighi;
- d. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta per frode, corruzione, coinvolgimento in organizzazioni criminali, attività di riciclaggio di denaro sporco, reati di matrice terroristica, sfruttamento di lavoro minorile o qualsiasi coinvolgimento in attività legate al traffico di esseri umani o in qualsiasi altra attività illecita che leda in qualche modo gli interessi finanziari dell'IUE;
- e. di non aver commesso una grave violazione degli obblighi derivanti da un contratto finanziato dall'IUE o di esser stato dichiarato responsabile di una grave irregolarità accertata con sentenza passata in giudicato o decisione amministrativa vincolante;
- f. di non essere stato oggetto di sanzioni amministrative per essersi reso colpevole di una grave violazione degli obblighi professionali o per aver commesso errori sostanziali o irregolarità o frodi o per essere stato dichiarato responsabile di una grave violazione degli obblighi derivanti da contratti coperti dal bilancio dell'IUE ai sensi dell'Art. 41 della Decisione Presidente IUE n. 76/2023 del 20 dicembre 2023 (Regolamento IUE sugli Appalti Pubblici).

In aggiunta a quanto sopra indicato, l'appalto non può essere aggiudicato a un *offerente* che, durante la procedura di appalto, risulta essere in maniera comprovata:

- g. in una situazione di conflitto di interessi in relazione al presente *contratto* d'appalto che non può essere effettivamente risolta attraverso delle modalità meno invasive;
- h. colpevole di aver fornito deliberatamente informazioni fuorvianti rispetto a quelle richieste dall'IUE come condizione per partecipare alla presente procedura di appalto o non abbia fornito tali informazioni.

#### **Prove richieste:**

L'*offerente* deve certificare di non trovarsi in una delle predette situazioni di esclusione fornendo insieme all'offerta una Dichiarazione sull'onore debitamente firmata e datata utilizzando l'Allegato II A. In caso di consorzio/*offerta congiunta*, tale Dichiarazione sull'onore dovrà essere presentata da ciascun membro del consorzio/raggruppamento temporaneo di imprese.

In aggiunta, l'*offerente* che si aggiudicherà l'appalto dovrà fornire, entro 15 giorni successivi alla notifica di aggiudicazione e prima della firma del *contratto*, le seguenti prove documentali al fine di comprovare quanto affermato nella suddetta Dichiarazione sull'onore:

- per le situazioni descritte ai punti (a), (b), (d) ed (e), è richiesto: la presentazione di un recente estratto dal casellario giudiziale del rappresentante legale dell'*operatore economico* che ha presentato l'*offerta* o, nel caso in cui ciò non sia possibile, di un recente documento equipollente rilasciato dall'autorità giudiziaria o amministrativa del paese di origine o di provenienza che dimostri che tali requisiti sono soddisfatti;
- per la situazione prevista al suddetto punto (c), sono richiesti: i certificati o lettere rilasciati dalle autorità competenti dello Stato interessato. Questi documenti devono fornire prova dell'adempimento agli obblighi relativi al pagamento degli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e dei contributi previdenziali e assistenziali per cui l'*offerente* è responsabile, incluso, ad esempio, IVA, imposta sul reddito (solo nel caso di persone

fisiche), imposta sul reddito delle società (solo nel caso di persone giuridiche) e contributi previdenziali.

Per ognuna delle situazioni (a), (b), (d) ed (e), nel caso in cui qualcuno dei documenti elencati nel paragrafo sopra indicato non sono rilasciati nei paesi di riferimento, possono essere sostituiti da una dichiarazione giurata o, se ciò non fosse possibile, da una dichiarazione solenne fatta dalla parte interessata di fronte a un'autorità giudiziaria o amministrativa, un notaio o ad altra autorità riconosciuta come competente nel suo paese di origine o provenienza.

L'IUE si riserva il diritto di verificare le informazioni e richiedere eventuale documentazione aggiuntiva prima della firma del *contratto*.

Nel caso in cui l'*offerente* che si è aggiudicato l'appalto non esegua tempestivamente gli adempimenti di cui sopra, non presenta tutta la documentazione richiesta o non fornisca prova del possesso dei requisiti auto-dichiarati in sede di gara, ovvero tale prova non sia ritenuta conforme alle dichiarazioni presentate in sede di *offerta*, l'IUE si riserva la facoltà di dichiararlo decaduto e di aggiudicare l'appalto all'*offerente* che segue in graduatoria, ovvero di indire una nuova procedura di appalto.

## Articolo 10. Criteri di selezione

### **Requisiti generali:**

L'*offerente* deve possedere i seguenti requisiti minimi per svolgere il *contratto*:

- a) essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la vigente legislazione, e applicare le norme contrattuali di settore come previste dai relativi contratti collettivi nazionali di lavoro;
- b) essere conforme alla corrente regolamentazione in materia di diritto del lavoro;
- c) essere conforme alla corrente regolamentazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
- d) essere conforme alla corrente regolamentazione in materia di protezione ambientale;

### **Requisiti di capacità economico-finanziaria:**

- e) avere una stabile posizione finanziaria (redditività finanziaria) ➔ essere in possesso di almeno 1 (una) referenza bancaria rilasciata da primari istituti bancari o intermediari iscritti in regolari albi in data successiva all'invio della presente lettera d'invito, dalla quale risulti che l'*offerente* ha sempre fatto fronte ai suoi impegni con regolarità e puntualità e che è in possesso della capacità economica e finanziaria per svolgere il servizio oggetto della concessione;
- f) aver generato nell'ultimo triennio (2021-2022-2023), un volume di affari annuo di almeno €200.000,00 (duecentomila/00);
- g) avere una copertura assicurativa contro i rischi professionali;

### **Requisiti di capacità tecnico-professionale:**

- h) essere autorizzato a svolgere il servizio oggetto del *contratto* di appalto nel rispetto della normativa nazionale, come comprovato dall'iscrizione a un apposito registro delle imprese o ad altro registro professionale (es. albo, ecc.) o da certificazione o da appartenenza a una specifica organizzazione o dal numero di partita iva;
- i) aver eseguito, nel corso degli ultimi 3 anni (2021-2022-2023), un servizio simile a quello oggetto di gara a favore di soggetti pubblici o privati. L'*offerente* deve indicare l'esatto oggetto del servizio, l'importo, il nominativo del committente e le date di inizio e di fine;

- j) presentare la lista dei contratti di locazione gestiti negli ultimi 3 anni (2021-2022-2023) indicando la tipologia, gli importi, il periodo di riferimento ed il destinatario evidenziando tra questi il numero di contratti di locazione transitori a canone concordato

- **Prove da presentare all'interno dell'offerta da includere nella Busta n.1 – Documenti Amministrativi (si rimanda, per maggiori dettagli sulla procedura da seguire per la presentazione delle offerte, al punto 3 della lettera d'invito):**
- Dichiarazione sull'onore debitamente firmata e datata utilizzando l'Allegato II A;
- una referenza bancaria;
- un documento che attesti un volume di affari annuo generato nell'ultimo triennio (2021-2022-2023) di almeno €200.000,00 (duecentomila/00);
- copia della copertura assicurativa contro i rischi professionali;
- prova dell'iscrizione dell'*offerente* a un registro delle imprese o a un registro professionale (es albo, ecc.) e numero di partita iva;
- prova di aver eseguito nel corso degli ultimi 3 (tre) anni (2021-2022-2023) un servizio simile a quello oggetto di gara indicando l'esatto oggetto del servizio, l'importo, il periodo di riferimento e specificando se si tratta di destinatari pubblici o privati;
- lista dei contratti di locazione gestiti negli ultimi 3 (tre) anni (2021-2022-2023) indicando la tipologia, gli importi, il periodo di riferimento ed il destinatario evidenziando tra questi il numero di contratti di locazione a canone concordato.

Nel caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese (offerta congiunta) e/o consorzio, i requisiti dalla lettera (a) alla lettera (h), devono essere posseduti da ciascuna impresa costituente il raggruppamento e/o consorzio.

L'IUE si riserva il diritto di effettuare controlli a campione al fine di verificare l'accuratezza delle dichiarazioni fornite dagli *offerenti*.

Gli *offerenti* che non sono conformi con i requisiti minimi richiesti saranno eliminati.

## **Articolo 11. Criteri di aggiudicazione**

Solo le *offerte* presentate dagli *offerenti* che soddisfano i requisiti stabiliti dai criteri di esclusione e di selezione saranno valutate in termini di qualità e prezzo. Il *contratto* sarà aggiudicato applicando il criterio dell'**“offerta economicamente più vantaggiosa”**, a seguito della valutazione del miglior rapporto qualità/prezzo da parte del competente comitato di valutazione che assegnerà ad ogni *offerta* un punteggio massimo di 100 punti, tenuto conto dei seguenti parametri:

<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>	
Valutazione tecnico-qualitativa	70/100
Valutazione economica (prezzo)	30/100

Il punteggio totale dell'*offerta* sarà la somma del punteggio tecnico e finanziario assegnato.

L'*offerente* che ottiene il punteggio complessivo più alto si sarà aggiudicato l'appalto.

### **A – Attribuzione dei punteggi relativi ai criteri di aggiudicazione tecnico-qualitativi**

A ogni criterio saranno attribuiti dei punteggi, la cui somma massima è uguale a 70 punti, che, moltiplicati per il coefficiente di qualità assegnato discrezionalmente dal comitato di valutazione (compreso tra 0 e 1, come indicato nella Tabella II), determineranno il punteggio assegnato a ogni singola *offerta*, come indicato nella seguente Tabella I.

L'offerente presenterà la propria *offerta* tecnica utilizzando l'Allegato II B.

<b>TABELLA I</b>																										
	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>																								
A1	<p><b>Struttura organizzativa dell'offerente ed esperienza pregressa</b></p> <p>Presentazione e descrizione dell'offerente, con particolare riguardo alle esperienze maturate nella gestione di servizi simili a quello oggetto della presente procedura di concessione e alle modalità operative utilizzate dall'offerente per la gestione dei contratti.</p>	<b>10</b>																								
A2	<p><b>Progetto organizzativo per lo svolgimento del servizio richiesto</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">A2.1</td><td>L'offerente dovrà redigere un progetto in cui descrive le metodologie di organizzazione, gestione ed esecuzione dei servizi oggetto della presente procedura di concessione in conformità ai requisiti indicati nel Capitolato, con particolare attenzione a quanto indicato agli Articoli 8.1, 8.2 e 8.3 dello stesso.</td><td style="width: 10%;">10</td></tr> <tr> <td>A2.2</td><td>All'interno del suddetto progetto, l'offerente deve indicare come intende procurarsi e offrire all'utenza IUE immobili da destinare a contratti di locazione transitori a canone concordato. In particolare, l'offerente dovrà indicare le modalità che intende adottare per acquisire un numero maggiore di immobili da destinare a contratti di locazione transitori a canone concordato nonché per fidelizzare i proprietari di tali immobili.</td><td style="text-align: center;">2,5</td></tr> <tr> <td>A2.3</td><td> <p>L'offerente dovrà includere nell'offerta tecnica un'autocertificazione volta ad attestare il numero di contratti di locazione transitori a canone concordato stipulati nel corso dell'anno <b>2023</b>.</p> <p>Il punteggio relativo a questo sotto criterio sarà ripartito come segue in base alle quantità dichiarate nell'autocertificazione presentata in sede di offerta.</p> <p>La veridicità di quanto dichiarato in riferimento a questo sotto criterio sarà debitamente verificata dall'IUE prima della firma del contratto come meglio indicato al successivo Articolo 13.3.</p> </td><td style="text-align: center;">7,5</td></tr> <tr> <td>A2.3.1</td><td>Da 1 a 20 contratti stipulati</td><td style="text-align: center;">1,5</td></tr> <tr> <td>A2.3.2</td><td>Da 21 a 40 contratti stipulati</td><td style="text-align: center;">3</td></tr> <tr> <td>A2.3.3</td><td>Da 41 a 60 contratti stipulati</td><td style="text-align: center;">4,5</td></tr> <tr> <td>A2.3.4</td><td>Da 61 a 80 contratti stipulati</td><td style="text-align: center;">6</td></tr> <tr> <td>A2.3.5</td><td>Oltre 81 contratti stipulati</td><td style="text-align: center;">7,5</td></tr> </table>	A2.1	L'offerente dovrà redigere un progetto in cui descrive le metodologie di organizzazione, gestione ed esecuzione dei servizi oggetto della presente procedura di concessione in conformità ai requisiti indicati nel Capitolato, con particolare attenzione a quanto indicato agli Articoli 8.1, 8.2 e 8.3 dello stesso.	10	A2.2	All'interno del suddetto progetto, l'offerente deve indicare come intende procurarsi e offrire all'utenza IUE immobili da destinare a contratti di locazione transitori a canone concordato. In particolare, l'offerente dovrà indicare le modalità che intende adottare per acquisire un numero maggiore di immobili da destinare a contratti di locazione transitori a canone concordato nonché per fidelizzare i proprietari di tali immobili.	2,5	A2.3	<p>L'offerente dovrà includere nell'offerta tecnica un'autocertificazione volta ad attestare il numero di contratti di locazione transitori a canone concordato stipulati nel corso dell'anno <b>2023</b>.</p> <p>Il punteggio relativo a questo sotto criterio sarà ripartito come segue in base alle quantità dichiarate nell'autocertificazione presentata in sede di offerta.</p> <p>La veridicità di quanto dichiarato in riferimento a questo sotto criterio sarà debitamente verificata dall'IUE prima della firma del contratto come meglio indicato al successivo Articolo 13.3.</p>	7,5	A2.3.1	Da 1 a 20 contratti stipulati	1,5	A2.3.2	Da 21 a 40 contratti stipulati	3	A2.3.3	Da 41 a 60 contratti stipulati	4,5	A2.3.4	Da 61 a 80 contratti stipulati	6	A2.3.5	Oltre 81 contratti stipulati	7,5	<b>20</b>
A2.1	L'offerente dovrà redigere un progetto in cui descrive le metodologie di organizzazione, gestione ed esecuzione dei servizi oggetto della presente procedura di concessione in conformità ai requisiti indicati nel Capitolato, con particolare attenzione a quanto indicato agli Articoli 8.1, 8.2 e 8.3 dello stesso.	10																								
A2.2	All'interno del suddetto progetto, l'offerente deve indicare come intende procurarsi e offrire all'utenza IUE immobili da destinare a contratti di locazione transitori a canone concordato. In particolare, l'offerente dovrà indicare le modalità che intende adottare per acquisire un numero maggiore di immobili da destinare a contratti di locazione transitori a canone concordato nonché per fidelizzare i proprietari di tali immobili.	2,5																								
A2.3	<p>L'offerente dovrà includere nell'offerta tecnica un'autocertificazione volta ad attestare il numero di contratti di locazione transitori a canone concordato stipulati nel corso dell'anno <b>2023</b>.</p> <p>Il punteggio relativo a questo sotto criterio sarà ripartito come segue in base alle quantità dichiarate nell'autocertificazione presentata in sede di offerta.</p> <p>La veridicità di quanto dichiarato in riferimento a questo sotto criterio sarà debitamente verificata dall'IUE prima della firma del contratto come meglio indicato al successivo Articolo 13.3.</p>	7,5																								
A2.3.1	Da 1 a 20 contratti stipulati	1,5																								
A2.3.2	Da 21 a 40 contratti stipulati	3																								
A2.3.3	Da 41 a 60 contratti stipulati	4,5																								
A2.3.4	Da 61 a 80 contratti stipulati	6																								
A2.3.5	Oltre 81 contratti stipulati	7,5																								
A3	<p><b>Competenze e qualifiche del personale proposto dall'offerente per lo svolgimento del servizio richiesto</b></p> <p>L'offerente dovrà includere nella propria offerta tecnica (Allegato II B) una copia aggiornata del CV del personale proposto per lo svolgimento del servizio oggetto della concessione, accompagnato da una copia di eventuali attestati di qualificazione (istruzione e/o corsi professionali pertinenti) e certificati di conoscenza della lingua inglese e di altre lingue straniere (nel caso, specificare quali) atti a confermare il possesso dei requisiti di</p>	<b>30</b>																								

	esperienza, conoscenza e capacità indicati all'Articolo 8.3 del presente Capitolato.	
<b>A4</b>	<b>Servizi aggiuntivi proposti dall'offerente</b>  L'offerente deve indicare gli eventuali servizi aggiuntivi proposti per l'utenza, come suggerito all'Articolo 8.6 del presente Capitolato, specificando in modo adeguato il tipo di servizio e le modalità di attuazione.	<b>10</b>

Il punteggio minimo per l'*offerta* tecnica è 35/70. Le *offerte* che non raggiungano il punteggio minimo stabilito per l'*offerta* tecnica non procederanno alla fase successiva di valutazione dell'*offerta* economica.

In caso di aggiudicazione, l'intera *offerta* tecnica completerà le disposizioni del *capitolato speciale d'appalto* e diverrà parte integrante del *contratto*.

Si precisa che i coefficienti di qualità saranno attribuiti in conformità a quanto indicato nella seguente Tabella II, tranne che per il sotto criterio A2.3:

<b>TABELLA II</b>		
<b>VALUTAZIONE</b>	<b>GIUDIZIO</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
OTTIMO	Offerta tecnica ben strutturata che sviluppa in modo chiaro, preciso e approfondito l'argomento richiesto, apportando valore aggiunto rispetto alle aspettative dell'IUE.	1,00
BUONO	Offerta tecnica adeguata che sviluppa l'argomento senza particolari approfondimenti.	0,80
SODDISFACENTE	Progetto ben organizzato e rispondente alle aspettative della Committente	0,60
SUFFICIENTE	Offerta tecnica accettabile ma poco strutturata limitandosi ad applicare quanto previsto nel capitolato speciale d'appalto.	0,40
MEDIocre	<i>Offerta</i> tecnica mediocre e non sufficientemente sviluppato.	0,20
INSUFFICIENTE	<i>Offerta</i> tecnica carente, generico e inadeguato.	0,00

#### **B - Attribuzione dei punteggi relativi ai criteri di aggiudicazione economico-finanziaria**

Il punteggio massimo disponibile per il prezzo (30 punti) sarà assegnato all'*offerta* che propone la percentuale più bassa sulla base della quale sarà identificata la provvigenza richiesta dal concessionario ai soli proprietari immobiliari da calcolarsi in base al valore del canone mensile indicato nei vari contratti di locazione stipulati con i membri dell'IUE grazie alla mediazione del concessionario.

Alle altre *offerte* saranno assegnati dei punteggi (arrotondati alla seconda cifra decimale, se necessario) proporzionali al rapporto tra il prezzo migliore offerto e quello offerto da ciascun *offerente*.

$P = 30 \times \frac{\text{Percentuale di provvigenza più bassa offerta}}{\text{Percentuale di provvigenza offerta}}$
---

P = punti assegnati all'*offerta*.

Il prezzo considerato ai fini della valutazione sarà il prezzo totale proposto nell'*offerta* in riferimento a tutti i requisiti stabiliti in questo *capitolato tecnico*.

L'offerente presenterà la propria *offerta* economica utilizzando l'Allegato II C.

## CAPITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

### Articolo 12. Meccanismo di penalità e sanzioni

Salvo diverse sanzioni previste da disposizioni normative in vigore, l'IUE, al fine di garantire l'attuazione delle disposizioni contenute nel presente Capitolato, si riserva di applicare le penali indicate di seguito.

L'IUE presenterà eventuali contestazioni in aderenza alla procedura riportata all'Articolo I.10 del contratto di concessione.

Si precisa che l'elenco di inadempienze riportato di seguito non è da ritenersi esaustivo e l'IUE si riserva il diritto di eccepire eventuali altri comportamenti che possano alterare e/o interrompere la regolare erogazione dei servizi:

- L'assenza ingiustificata dell'personale fornito dal concessionario per i compiti indicati al precedente Articolo 8.3 comporterà l'applicazione di una penale pari a €200,00 per ogni giorno;
- Il mancato aggiornamento della tabella condivisa dove viene archiviata tutta la documentazione relativa al servizio come indicato all'Articolo 8.3 comporterà l'applicazione di una penale pari a €200,00 per ogni infrazione;
- La mancata esecuzione di check-in/check-out in assenza di liberatoria ricevuta dalle parti comporterà l'applicazione di una penale pari a €200,00 per ogni infrazione.

### Articolo 13. Requisiti per la firma del contratto

L'aggiudicatario, entro la data che sarà comunicata dall'IUE, deve presentare i seguenti documenti prima della firma del contratto:

1. una copia del casellario giudiziale integrale del rappresentante legale dell'aggiudicatario;
2. l'accordo di riservatezza riguardante la protezione dei dati personali come regolata dalle disposizioni della [EUI Data Protection Policy](#), che, al momento opportuno, sarà fornito dall'IUE all'aggiudicatario.

Si prega di tener conto che ogni membro del personale impiegato dall'aggiudicatario che sarà coinvolto nell'attuazione del contratto con l'IUE dovrà rinviare alla stazione appaltante tale accordo debitamente compilato e firmato;

3. prova effettiva del volume dei contratti di locazione transitori a canone concordato stipulati nel corso del triennio precedente e dichiarati dall'aggiudicatario in sede di offerta.

Si prega di tenere conto che nel caso in cui l'aggiudicatario non presenti la documentazione sopra richiesta entro i tempi previsti o, previa verifica, non sia ritenuto conforme alle dichiarazioni presentate in sede di offerta, l'IUE si riserva il diritto di dichiararla decaduta e di aggiudicare il contratto all'offerente che segue in graduatoria, o di lanciare una nuova gara d'appalto.

### Articolo 14. Gestione del contratto

Per l'IUE, le persone di riferimento per la gestione del *contratto* sono le seguenti:

- il Direttore del Servizio Patrimonio e Logistica (REFS);
- I referenti del Servizio Patrimonio e Logistica nominati dal direttore per la gestione del contratto.

### Articolo 15. Lista dei documenti della procedura di appalto

I documenti della presente procedura di appalto sono composti dalla bozza di contratto, la lettera di invito, questo *capitolato speciale di appalto* (Allegato I) e l'*offerta* del contraente (Allegato II), che include i seguenti allegati:

- Allegato II A – Dichiarazione sull'onore;
- Allegato II B – *Offerta* tecnica
- Allegato II C – *Offerta* economica
- Allegato II D – Calendario festività EUI
- Allegato II E – Tabella di registrazione dei contratti di locazione;
- Allegato II F – Database software EASY di gestione immobili.