

**APPALTO DEL  
SERVIZIO DI GESTIONE DELL'HOUSING PER GLI STUDENTI INTERNAZIONALI DELL'UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI DI PADOVA (CIG: 9618472630)**

**Lettera di invito**

UniSMART – Fondazione Università degli Studi di Padova (nel seguito “UniSMART”), con sede in Padova, via VIII Febbraio 2, 35122, C.F e P.IVA 04983000284, con la presente

**INVITA**

codesto spettabile operatore economico, fermi restando i requisiti di ammissibilità, a partecipare alla procedura negoziata in oggetto presentando apposita offerta secondo quanto più oltre specificato, intendendosi, con l'avvenuta partecipazione, pienamente riconosciute e accettate tutte le modalità, le indicazioni e le prescrizioni previste dalla presente lettera di invito e dall'Avviso per manifestazione di interesse, alle condizioni che seguono.

Resta fermo che il presente invito non costituisce presunzione di ammissibilità e che UniSMART può procedere all'esclusione anche in ragione di cause ostative non rilevate durante lo svolgimento della procedura o intervenute successivamente alla conclusione della medesima.

Ai sensi dell'art. 48, co. 11 del decreto legislativo n. 50 del 2016 (Codice dei contratti pubblici), l'operatore economico invitato individualmente ha la facoltà di presentare offerta o di trattare per sé o quale mandatario di operatori raggruppati.

L'affidamento avviene mediante procedura negoziata senza bando, con previa consultazione di almeno cinque operatori economici, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi dell'articolo 63 del Codice dei contratti pubblici (D. Lgs. 50/2016, nel prosieguo il “Codice”) e delle Linee guida per l'affidamento di servizi e forniture (di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria) approvate dal Consiglio di Amministrazione di UniSMART.

**1 OGGETTO DELL'APPALTO E IMPORTO**

- 1.1 Scopo del presente avviso è l'esplorazione del mercato al fine di individuare gli operatori economici da invitare alla gara per l'affidamento di un appalto sottosoglia avente ad oggetto il servizio di housing universitario, che ha come obiettivo quello di ricercare, selezionare e mettere a disposizione degli studenti internazionali iscritti all'Università, alloggi da prendere in locazione con regolare contratto.
- 1.2 L'importo complessivo massimo presunto dell'appalto, posto a base di gara, per la durata di 3 anni, ammonta a € 206.690, al netto dell'IVA (22%), ove dovuta, e/o di altre imposte e contributi di legge. L'esecuzione dei servizi oggetto del presente appalto non comporta rischi interferenziali; pertanto, non sono previsti costi e oneri specifici per la sicurezza
- 1.3 L'importo è così composto:
  - 51.802,00 euro per l'affidamento per 12 mesi;
  - 103.604,00 euro per il rinnovo massimo per 24 mesi;
  - 51.284,00 euro massimi per la corresponsione di premialità.
- 1.4 Sono comprese nell'appalto tutte le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il servizio completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite nel presente avviso e nel contratto che sarà stipulato con l'ente aggiudicatore.

**2 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 2.1 L'offerta tecnica e l'offerta economica, redatte utilizzando il facsimile allegato, devono essere presentate come due separati file in formato PDF a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC), all'indirizzo [amministrazione@pec.smartunipd.it](mailto:amministrazione@pec.smartunipd.it) con il seguente oggetto: “Offerta per l'assegnazione del servizio di gestione dell'housing per gli studenti internazionali dell'Università di Padova”, oppure inviate a mezzo lettera raccomandata A/R all'indirizzo: UniSMART - Fondazione Università degli Studi di Padova, Via VIII Febbraio, 2, 35122 Padova (PD), Att.ne Direttore Generale.

- 2.2 L'offerta tecnica e l'offerta economica devono essere sottoscritte con firma digitale o altra firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata, ove presentate con modalità digitale, altrimenti con firma autografa. L'offerta tecnica e l'offerta economica sono sottoscritte dal legale rappresentante o da persona dotata di comprovati poteri di firma. In caso di procuratore speciale, la procura dovrà risultare da atto notarile in copia conforme.
- 2.3 Le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.
- 2.4 La documentazione presentata in copia è accompagnata da dichiarazione di conformità all'originale ai sensi del decreto legislativo n. 82/05.
- 2.5 L'offerta vincola il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la relativa presentazione.
- 2.6 Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di gara siano ancora in corso, sarà richiesto agli offerenti di confermare la validità dell'offerta sino alla data indicata.
- 2.7 L'offerta deve pervenire entro e non oltre le ore 24.00 del giorno 13/02/2023, a pena di irricevibilità.
- 2.8 Si applica anche alla presente procedura l'art. 83, co. 9 del Codice dei contratti pubblici in materia di soccorso istruttorio.
- 2.9 Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. Si precisa che, in caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana, prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

### **3 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

- 3.1 L'appalto è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'articolo 95, comma 2 del Codice.
- 3.2 La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi:
  - offerta tecnica: punteggio massimo 70% del punteggio complessivo;
  - offerta economica: punteggio massimo 30% del punteggio complessivo.
- 3.3 Con riferimento ai punteggi finali ottenuti dalla somma del punteggio dell'offerta tecnica e di quello dell'offerta economica, saranno considerate due cifre dopo la virgola, arrotondando la seconda cifra decimale.
- 3.4 Miglior offerente sarà il concorrente che avrà ottenuto il punteggio totale maggiore.
- 3.5 In caso di parità, UniSMART inviterà i concorrenti a presentare un'offerta migliorativa e, ove permanga l'ex aequo, si procederà mediante sorteggio ad individuare il concorrente da collocare primo nella graduatoria.

### **4 OFFERTA TECNICA**

- 4.1 L'offerta tecnica, redatta secondo il facsimile allegato, dovrà indicare, a pena di esclusione irrimediabile, i seguenti elementi:
  - numero degli alloggi in dotazione all'operatore economico che siano disponibili per il servizio in oggetto al momento della presentazione dell'offerta e relativa localizzazione;
  - numero degli alloggi che saranno a disposizione dell'operatore economico per il servizio in oggetto entro il 31 maggio 2023;
  - descrizione della strategia che si adotterà per ampliare la propria disponibilità di alloggi per il triennio decorrente dal 1° marzo 2023 al 28 febbraio 2026;
  - descrizione delle professionalità del personale adibito al servizio (numero di dipendenti o collaboratori continuativi; diversità di competenze; elementi caratterizzanti del relativo curriculum vitae);
  - descrizione dell'operatore economico;
  - indicazione di eventuali esperienze precedenti di rilevanza ai fini dell'affidamento del servizio.
- 4.2 L'attribuzione del punteggio all'offerta tecnica sarà effettuata mediante l'utilizzazione dei criteri e sub-criteri di valutazione indicati nel facsimile dell'offerta allegato alla presente.
- 4.3 Per la valutazione delle proposte tecniche dei concorrenti in relazione ai criteri sopra indicati il punteggio tecnico verrà attribuito secondo il seguente procedimento:  $T_i = \sum_j C_{ij}$

dove:

$T_i$  = punteggio dell'offerta tecnica ottenuto dal concorrente i-esimo;

$C_{ij}$  = valore assoluto del punteggio relativo al criterio j-esimo offerto dal concorrente i-esimo.

## 5 OFFERTA ECONOMICA

- 5.1 L'operatore economico invia la documentazione relativa all'offerta economica secondo le modalità indicate nel presente avviso e nella Lettera di invito, utilizzando il facsimile allegato.
- 5.2 L'offerta economica deve indicare, a pena di esclusione, i seguenti elementi:
- il prezzo complessivo, al netto di IVA e/o di altre imposte e contributi di legge, da suddividere in pari quota su tre anni. Verranno prese in considerazione fino a due cifre decimali;
  - la stima dei costi aziendali relativi alla salute ed alla sicurezza sui luoghi di lavoro (ove ci siano lavoratori dipendenti);
  - la stima dei costi della manodopera, per personale dipendente, "parasubordinato" o autonomo.
- 5.3 Saranno ritenute inammissibili le offerte economiche che superino l'importo a base d'asta.
- 5.4 Per la valutazione delle offerte economiche presentate dai concorrenti i-esimi, il punteggio relativo all'offerta economica sarà calcolato attraverso la seguente formula:

$$PE_i = n \left( \frac{BA - P_i}{BA - P_{min}} \right)^\alpha$$

Dove:

$PE_i$  = punteggio ottenuto dal concorrente i-esimo relativamente all'offerta economica;

$n$  = peso massimo previsto per l'offerta economica, pari a 30;

$BA$  = base d'asta, sottratte le premialità, pari a **155.406,00 euro**;

$P_i$  = prezzo offerto dal concorrente i-esimo.

$P_{min}$  = ribasso più elevato

$\alpha$  = esponente che regola il grado di concavità della curva, pari a 0,15

5.5 In caso di offerta economica pari alla base d'asta, verrà attribuito un punteggio relativo pari a 0 (zero).

5.6 In caso di pari merito verrà attribuito a tutti i concorrenti il medesimo punteggio per la parte economica.

## 6 VERIFICA DI ANOMALIA DELLE OFFERTE

- 6.1 Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 97, co. 3, del Codice dei contratti pubblici, e in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'offerta appaia anormalmente bassa, il Responsabile dell'affidamento valuta la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità delle offerte che appaiono anormalmente basse.
- 6.2 Il Responsabile dell'affidamento richiede al concorrente la presentazione delle spiegazioni, se del caso, indicando le componenti specifiche dell'offerta ritenute anomale.
- 6.3 Il Responsabile dell'affidamento, esaminate le spiegazioni fornite dall'offerente, ove le ritenga non sufficienti ad escludere l'anomalia, può chiedere, anche mediante audizione orale, ulteriori chiarimenti, assegnando un termine perentorio per il riscontro.
- 6.4 Il Responsabile dell'affidamento esclude le offerte che, in base all'esame degli elementi forniti con le spiegazioni risultino, nel complesso, inaffidabili.

## 7 PROCEDURA

- 7.1 La Commissione giudicatrice è nominata dal Direttore Generale di UniSMART successivamente alla chiusura del periodo di presentazione delle offerte ed è composta da tre persone. I componenti possono essere sia dipendenti di UniSMART o dell'Università, sia soggetti esterni, esperti nello specifico settore. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 77, co. 4, 5 e 6 del Codice dei contratti pubblici. A tal fine viene richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione.
- 7.2 La composizione della Commissione giudicatrice e i curricula dei componenti sono pubblicati sul sito istituzionale di UniSMART nella sezione "Fondazione trasparente".
- 7.3 La Commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti.

- 7.4 Il Responsabile dell'affidamento si avvale dell'ausilio della Commissione giudicatrice ai fini della verifica della documentazione amministrativa e dell'anomalia delle offerte.
- 7.5 La Commissione giudicatrice procederà all'apertura della busta concernente l'offerta tecnica. In una o più sedute, la Commissione procederà all'esame e alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati.
- 7.6 In una seduta successiva, la Commissione giudicatrice procederà poi all'apertura della busta contenente l'offerta economica dei concorrenti ammessi, alla verifica della completezza e correttezza della documentazione ivi contenuta.
- 7.7 La Commissione giudicatrice invierà al Responsabile dell'affidamento la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta.
- 7.8 Qualora vi sia stata verifica di congruità delle offerte anomale, la proposta di aggiudicazione è formulata dal Responsabile dell'affidamento al termine del relativo procedimento.

## **8 AGGIUDICAZIONE**

- 8.1 Successivamente alla gara, UniSMART procederà ad inviare la comunicazione di aggiudicazione al miglior offerente e ad effettuare i controlli previsti dalla normativa vigente. La comunicazione di idoneità non ha valore di accettazione dell'offerta.
- 8.2 Con la comunicazione di idoneità, UniSMART richiede all'operatore economico selezionato di inviare, entro il termine fissato nella stessa, la documentazione necessaria prevista dalla normativa vigente ai fini della conclusione del contratto.
- 8.3 Qualora l'aggiudicatario non produca la documentazione richiesta per la conclusione del contratto entro il termine fissato o non risulti in possesso dei requisiti dichiarati, UniSMART potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggiore danno subito.
- 8.4 Fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti e l'ipotesi di differimento espressamente concordata con l'aggiudicatario, il contratto, conforme al facsimile allegato, è stipulato entro 15 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta efficace.
- 8.5 Qualora l'aggiudicatario rinunci all'appalto aggiudicato, ritardi o rifiuti la conclusione del contratto, abbia fatto dichiarazioni false o mendaci per la gara (a seguito di verifiche di UniSMART, anche dopo la conclusione del contratto), non provveda agli adempimenti richiesti da UniSMART ai fini della conclusione e in ogni altro caso di revoca dell'aggiudicazione, UniSMART si riserva la facoltà di:
- aggiudicare l'appalto ad altro concorrente, utilmente collocato in graduatoria, ove ciò sia considerato vantaggioso per UniSMART, facendo comunque carico all'inadempiente, a titolo di risarcimento danni, delle maggiori spese derivanti a UniSMART in conseguenza del ricorso al successivo migliore offerente in graduatoria;
  - ovvero, indire una nuova gara a spese del primo classificato, salvo il diritto al risarcimento del danno subito;
  - ovvero, dichiarare deserta la gara.

## **9 OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

- 9.1 Il contratto d'appalto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla l. 13 agosto 2010, n. 136.
- 9.2 L'aggiudicatario deve comunicare alla stazione appaltante:
- gli estremi identificativi dei conti correnti bancari o postali dedicati, con l'indicazione dell'opera/servizio/fornitura alla quale sono dedicati;
  - le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare sugli stessi;
  - ogni modifica relativa ai dati trasmessi.
- 9.3 La comunicazione deve essere effettuata entro sette giorni dall'accensione del conto corrente ovvero, nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative all'appalto in oggetto. In caso di persone giuridiche, la comunicazione de quo deve essere sottoscritta da un legale rappresentante ovvero da un soggetto munito di apposita procura. L'omessa, tardiva o incompleta comunicazione degli elementi informativi comporta, a carico del soggetto inadempiente, l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 3.000 euro.

- 9.4 Il mancato adempimento agli obblighi previsti per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto comporta la risoluzione di diritto del contratto.
- 9.5 In occasione di ogni pagamento all'appaltatore o di interventi di controllo ulteriori si procede alla verifica dell'assolvimento degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.
- 9.6 Il contratto è sottoposto alla condizione risolutiva in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o di Società Poste Italiane S.p.a. o anche senza strumenti diversi dal bonifico bancario o postale che siano idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni per il corrispettivo dovuto in dipendenza del presente contratto.

## **10 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

- 10.1 I dati forniti dai concorrenti verranno trattati nel pieno rispetto di quanto definito dai regolamenti in vigore applicabili al trattamento dei dati personali e, in particolare, il regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016 e il D. Lgs 196/2003 s.m.i., ai sensi di quanto indicato nell'informativa privacy allegata alla presente Lettera.
- 10.2 Il Titolare del trattamento dei dati personali delle persone fisiche (cd. interessati) effettuato nell'espletamento delle procedure di appalto e della successiva fase di stipula del contratto è UniSMART.
- 10.3 UniSMART tratta i dati ad essa forniti esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento delle procedure relative al presente avviso e per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi cui è soggetto il Titolare del trattamento.
- 10.4 I dati personali potranno essere trattati da dipendenti o collaboratori del Titolare che, operando sotto la diretta autorità di quest'ultimo, sono autorizzati del trattamento e ricevono al riguardo adeguata formazione ed istruzioni operative (articolo 29 del regolamento (UE) 2016/679), da soggetti che, operando per conto del titolare, garantiscono l'adozione di misure tecniche ed organizzative adeguate in forza di un contratto o di altro atto giuridico vincolante (articolo 28 del regolamento (UE) 2016/679) o da titolari autonomi cui saranno comunicati i dati solo per il raggiungimento delle suddette finalità.
- 10.5 Il conferimento dei dati è obbligatorio, pertanto l'eventuale rifiuto a fornirli comporta l'impossibilità di ammettere il concorrente alla procedura di gara.

### **Allegati:**

- Facsimile Offerta tecnica e economica
- Facsimile Contratto di appalto
- Informativa privacy

Padova, 1° febbraio 2023

Il Responsabile dell'affidamento, Ing. Marco Ghiraldelli