



**Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario**  
Via dell'Artigliere, 9 - 37129 VERONA - P.IVA: 01527330235  
T. 045 8052811/812 - F. 045 8052840 - [www.esu.vr.it](http://www.esu.vr.it)  
PEC: [protocollo.esuverona@pec.it](mailto:protocollo.esuverona@pec.it) - [segreteria@esu.vr.it](mailto:segreteria@esu.vr.it)

## **PROGETTO**

**Fornitura e posa in opera di arredi ed elettrodomestici  
per la nuova residenza Corte Maddalene.**

**CIG 5619537C9F  
CUP D32H1400000003**

## PREMESSA

ESU di Verona, Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario istituita con la Legge del Veneto n. 8 del 7 aprile 1998 intende procedere mediante una gara per la fornitura e la posa in opera di arredi ed elettrodomestici, per la funzionalizzazione, entro l'inizio dell'anno accademico 2014 e quindi entro il mese di settembre 2014, della residenza Corte Maddalene, in cui sono attualmente in corso i lavori di ristrutturazione.

Il presente progetto è così composto:

- una relazione tecnico illustrativa,
- un progetto di arredo, gli abachi degli arredi, degli elettrodomestici e degli accessori
- un prospetto economico con l'indicazione dell'importo posto a base di gara e la specificazione degli oneri della sicurezza,
- il capitolato speciale d'appalto (che rappresenta anche lo schema di contratto d'appalto)

Il progetto viene pubblicato sul sito dell'ESU di Verona [www.esu.vr.it](http://www.esu.vr.it) unitamente ai seguenti documenti di gara e alla relativa modulistica

- bando,
  - disciplinare di gara e i suoi allegati
- A1 domanda di partecipazione
  - A2 Dichiarazione sostitutiva
  - A3 Dichiarazione sostitutiva
  - A4 Dichiarazione sostitutiva
  - A5 Dichiarazione sostitutiva
  - A6 Dichiarazione sostitutiva
  - A7 Dichiarazione sostitutiva
  - B1 Offerta Tecnica
  - C1 Offerta Economica
  - C2 Elenco prezzi unitari
- GAP
  - Protocollo di Legalità

## **RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA**

### **Sommario**

1. Presentazione dell'ESU di Verona nel contesto dell'Appalto
2. Obiettivi
3. Caratteristiche essenziali dell'appalto
4. Sicurezza
5. Qualità
6. Procedura di gara
7. Lotti
8. Prospetto economico

## **1. Presentazione dell'ESU e del contesto dell'appalto.**

L'ESU di Verona offre servizi a studenti, neolaureati italiani e stranieri inseriti in programmi di mobilità internazionale e di ricerca e a ricercatori provenienti da altre università o Istituti di ricerca italiani o stranieri.

L'Azienda offre interventi e servizi di sostegno economico attribuiti tramite concorso tra i quali:

- borse di studio,
- servizio abitativo,
- contributi vari,
- servizi di informazione,
- servizi ristorativi.

Tra i servizi che caratterizzano l'attività istituzionale è annoverato il servizio abitativo che viene realizzato tramite residenze di varie tipologie, di proprietà dell'azienda o a vario titolo nella disponibilità di quest'ultima (proprietà) per un totale di circa 307 posti letto destinati a studenti italiani, stranieri, (comunitari ed extra UE) ospiti temporanei, etc.

Il servizio abitativo ha in questi ultimi anni assunto una rilevanza strategica nell'ambito delle politiche aziendali incidendo in maniera significativa sulla percezione che gli studenti hanno della qualità dell'intera attività svolta dall'ESU e del suo ruolo istituzionale.

L'ultimazione dei lavori di ristrutturazione del compendio denominato Corte Maddalene e la realizzazione della omonima residenza accresce ulteriormente il servizio abitativo offerto sia in termini quantitativi che qualitativi.

Infatti la residenza per numero di posti letto, ubicazione, tipologia abitativa, servizi offerti, qualità costruttiva e sostenibilità ambientale ben rappresenta il servizio di accoglienza per gli studenti universitari all'interno della città.

Proprio per questo l'Azienda sia in fase di progettazione che di realizzazione ha fortemente voluto che venissero curati tutti gli aspetti che concorrono a rendere non solo un immobile sicuro e solido ma anche salutare e confortevole, in grado di garantire l'abitabilità e l'usufruità di tutti gli spazi da parte degli studenti con costi di gestione e manutenzione contenuti.

A determinare queste caratteristiche sono diversi fattori:

- un'attenta progettazione;
- una selezione delle Imprese affidatarie dei lavori avvenuta utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e quindi tenendo conto anche della qualità delle offerte tecniche proposte;
- la scelta dei materiali costruttivi, di qualità e innovativi;
- l'opzione per impianti tecnologici di elevata qualità in un'ottica di contenimento dei consumi e di sostenibilità ambientale, attraverso ad esempio l'introduzione di soluzioni impiantistiche volte al miglioramento del rendimento energetico;
- l'ottimizzazione dei livelli di sicurezza, di illuminazione, nonché delle condizioni di comfort ambientale inteso come benessere acustico, termo igrometrico, respiratorio, olfattivo e visivo degli ambienti interni.

### Breve descrizione storica della residenza di Corte Maddalene

I lavori di restauro e ristrutturazione del complesso sono finalizzati all'utilizzo dell'immobile quale residenza, sale studio. Il progetto di ristrutturazione prevede sia il restauro conservativo dei fabbricati più antichi ancora esistenti con l'adeguamento degli stessi alle nuove esigenze d'utilizzo, sia l'abbattimento di intere porzioni di edifici costruiti in tempi più recenti addosso a quelli storici, con la ricostruzione di alcuni elementi edilizi andati perduti nel corso degli anni.

L'area oggetto dell'intervento occupa una vasta porzione della superficie dell'antico Campo Marzio, compreso nel settore orientale del centro storico di Verona e racchiuso dalle mura scaligere e rinascimentali.

Già nel corso del XIII secolo tale area era stata destinata ad ospitare la comunità locale delle monache clarisse che nel corso dei secoli, promossero prima l'edificazione e poi l'espansione del complesso monasteriale.

### Scopo del recupero

Con il recupero degli spazi questa Azienda intende:

- realizzare aree destinate agli studenti universitari;
- restituire alla intera comunità veronese un complesso edilizio di significativo valore storico;
- realizzare servizi destinati al quartiere ed alla città;
- attuare la riqualificazione e recupero urbano di un'area cittadina precedentemente degradata.

### Oggetto

L'appalto ha ad oggetto la messa in funzione piena e totale della residenza in tutti i suoi spazi entro il 10.09.2014 e comunque in tempo utile per l'inizio dell'anno accademico 2014/2015 per realizzare n. 116 posti letto complessivi, in camere da uno o due posti letto così suddivise :

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Numero Unità abitative</b>
camera singola	6
camere singole disabile	3
camera doppia	44
camera doppia disabile	4
camera singola foresteria	5
camera doppia foresteria	3
<b>TOTALE</b>	<b>65</b>

Oltre alla parte residenziale, fanno parte dell'offerta anche gli allestimenti dei locali presenti al piano terra che saranno adibiti a servizi culturali e didattici, ricreativi e di supporto gestionali e amministrativi, così come specificato negli elaborati grafici progettuali messi a disposizione dei concorrenti.

La residenza si completa di

- 1 sala polifunzionale ricavata nei suggestivi spazi della ex cantina del compendio da mq. 270 circa;

- 7 sale studio di diverse capienze distribuite tra piano terra e piano primo, per totali 185 posti;
- 1 sala riunioni al piano terra accessibile anche dall'esterno, con capienza 30 posti;
- 1 palestra attrezzata per gli ospiti con annessi spogliatoi al piano terra;
- 1 locale infermeria;
- 1 ampia sala soggiorno al piano terra;
- 1 punto di accoglienza per gli ospiti;
- 3 punti ristoro ai piani.

## **2. Obiettivi**

L'obiettivo principale che l'ESU di Verona intende perseguire con la presente procedura è quello di rendere funzionale e operativa per il mese di settembre 2014, quindi per l'avvio del prossimo anno accademico 2014/2015 la nuova residenza universitaria di Corte Maddalene.

Ciò significa che la procedura di affidamento della fornitura di arredi ed elettrodomestici e di quant'altro ritenuto necessario (accessori e complementi d'arredo) deve avvenire entro termini che consentano alla ditta affidataria di completare la fornitura entro agosto 2014.

Alle ditte concorrenti si chiede di presentare offerte di qualità, in linea con l'intenzione di questa Azienda di mettere a disposizione dei propri studenti residenze di livello qualitativamente elevato.

## **3. Caratteristiche essenziali dell'appalto**

L'appalto in questione è un appalto di fornitura, in quanto risulta decisamente prevalente il valore delle forniture richiesto rispetto a quello dei servizi ad esse connessi. Pertanto la normativa di riferimento è quella relativa a questo tipo di appalti contenuta nel Codice degli appalti di cui al D.Lgs. 163/2006 e nel Regolamento d'esecuzione del Codice D.P.R. 207/2010.

La descrizione delle strutture, dei locali e delle forniture richieste è contenuta nei documenti allegati alla gara.

## **4. Sicurezza**

L'Azienda è da sempre impegnata a diffondere la "cultura della sicurezza". Per perseguire anche nell'ambito del presente appalto questo importante obiettivo, viene richiesto alla ditta che risulterà affidataria di collaborare affinché vengano previsti e posti in essere tutti gli interventi necessari e le misure utili a garantire la massima sicurezza dei lavoratori impiegati nell'appalto e di eventuali soggetti terzi, nel pieno rispetto della normativa di riferimento, rappresentata dal D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 c.d. Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e dai suoi allegati.

Pur riconoscendo alla Ditta che risulterà affidataria piena autonomia nella gestione degli aspetti organizzativi legati all'esecuzione in piena sicurezza delle prestazioni contrattuali, l'Azienda si prefigge di garantire, al di là dei meri adempimenti formali previsti dalle norme, un sostanziale ed effettivo presidio della sicurezza di tutti i soggetti, lavoratori e non, interessati dall'esecuzione dell'appalto.

## 5. Qualità

L'azienda intende valorizzare la componente della qualità della fornitura prevedendo a tal fine procedure che consentano di controllare, monitorare, valutare costantemente l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

In particolare, tale obiettivo viene perseguito attraverso l'effettuazione da parte degli uffici aziendali di sopralluoghi e di verifiche di conformità dei materiali impiegati, nonché attraverso la previsione ed eventuale applicazione di obblighi contrattuali, (ma anche per le ipotesi di mancato raggiungimento degli obiettivi di qualità fissati dall'Azienda e verificati anche dopo la conclusione del contratto).

## 6. Procedura di gara

Sulla base di analoghe precedenti esperienze, auspicando la più ampia partecipazione possibile di operatori economici, si è ritenuto opportuno avviare una procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 163/2006 (Codice degli appalti).

Si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del Codice e dell'art. 283 nonché dell'allegato P al Regolamento stesso, ripartendo il punteggio nel modo che segue:

- 70 punti massimo per l'offerta tecnica,
- 30 punti massimo per l'offerta economica,

Privilegiando così in maniera netta l'aspetto della qualità dell'offerta rispetto a quello meramente economico.

E' stata altresì introdotto una soglia di sbarramento pari al 50% del punteggio massimo per l'offerta tecnica, quindi 35 punti per indirizzare ulteriormente la gara verso la qualità.

## 7. Lotti

Questa Azienda procede all'affidamento unitario della fornitura in quanto ritiene carenti entrambi i presupposti indicati dal primo periodo del comma 1 bis dell'art. 2 del Decreto Legislativo 163/2006 ovvero la possibilità e la convenienza economica.

Per quanto riguarda la possibilità se in linea assoluta e astratta è possibile procedere ad un frazionamento dell'appalto in più parti, in concreto si rischierebbe di avere tipologie di arredi diversi tra loro, con tempistiche di realizzazione, di consegna e montaggio differenti con il concreto rischio di non rispettare la stringente tempistica necessaria per la funzionalizzazione delle residenze in tempo utile, ovvero per l'inizio dell'anno accademico 2014/2015.

A maggior ragione la convenienza economica è garantita dalle economie di scala conseguibili dall'affidamento unitario nonché dalla semplificazione, razionalizzazione e maggiore efficienza ed efficacia derivante dal gestire i rapporti con un unico interlocutore.

## 8. Il prospetto economico

Il seguente prospetto economico illustra gli oneri complessivamente necessari per l'acquisizione della fornitura oggetto dell'appalto:

a)	IMPORTO A BASE DI GARA	€ 450.000,00
b)	ONERI PER LA SICUREZZA	€ 1.500,00

c)	IVA	€ 99.000,00
	TOTALE COMPLESSIVO FORNITURA	€ 550.500,00
d)	PUBBLICITA'	€ 10.000,00
	TOTALE FINALE	€ 560.500,00

- a) IMPORTO A BASE DI GARA (Iva esclusa) per l'acquisizione e posa in opera di arredi, elettrodomestici e quant'altro previsto nel capitolato speciale d'appalto;
- b) ONERI PER LA SICUREZZA non soggetti a ribasso Iva esclusa;
- c) IVA 22% sull'importo a base d'asta oltre oneri per la sicurezza;
- d) PUBBLICITA' di gara ai sensi di legge.