

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI AREA DI PROPRIETÀ DELLA CAR S.C.P.A. DA ADIBIRSI ESCLUSIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI TRATTAMENTO DI RIFIUTI NON PERICOLOSI E VENDITA IMBALLAGGI NUOVI.**

Car s.c.p.a. intende concedere in locazione l'area di sua proprietà da adibirsi esclusivamente alla realizzazione di impianto di trattamento di rifiuti non pericolosi, il tutto come meglio specificato ed indicato nell'Allegato Tecnico, mediante procedura pubblica con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'immobile oggetto del presente avviso viene locato a corpo.

**Il canone mensile di locazione posto a base delle procedura pari ad € 4.500,00 mensili oltre Iva come per legge** è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; pertanto non vi sarà luogo ad aumento o diminuzione del canone, per qualunque eventuale errore nella descrizione delle unità stesse e nell'indicazione delle relative superfici dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'affidatario.

Per quanto non previsto nel presente Avviso e negli atti allo stesso allegati si rinvia alla disciplina prevista per le locazione di immobili ad uso commerciale – artt. 27-42 legge 27 Luglio 1978 n. 392 sulla “Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione”.

**Durata della locazione:** il contratto avrà la durata di anni 9 (nove) con possibilità di rinnovo di ulteriori anni 9 (nove).

**Modalità di selezione:**

Il criterio di aggiudicazione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Car s.c.p.a. si riserva di procedere all'affidamento anche in presenza di una sola offerta, purché valida.

Car s.c.p.a. si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

Le offerte verranno valutate in base ai seguenti criteri:

- a) **Qualità dell'offerta:** fino ad un massimo di 60 punti così suddivisi:
- 1) **Proposta progettuale relativa all'impianto di trattamento dei rifiuti non pericolosi ed adeguatezza della stessa a quanto richiesto dall'allegato tecnico ed alle esigenze del Centro Agroalimentare di Roma:** fino ad un massimo di 30 punti;
  - 2) **Proposta progettuale comprensiva anche delle modalità di espletamento di un servizio di vendita di imballaggi (e simili) nuovi:** fino ad un massimo di 20 punti;
  - 3) **Riduzione dei tempi di esecuzione dei lavori di realizzazione dell'impianto di trattamento di rifiuti non pericolosi rispetto alla tempistica massima di giorni 150 solari e consecutivi prevista dalla Car s.c.p.a.:** fino ad un massimo di 10 punti.

b) **Canone mensile di locazione:** fino ad un massimo di **40** punti.

L'offerta economica dovrà essere mensile ed al rialzo in aggiunta al canone mensile a base della procedura attualmente quantificato in €. 4.500,00 mensili oltre IVA.

L'offerta economica non potrà comunque essere inferiore all'importo sopra indicato pari ad €. 4.500,00 mensili oltre IVA e dovrà contemplare l'esplicita accettazione delle spese comuni generali al momento determinate in € 1.100,00 oltre IVA mensili oltre all'accettazione di eventuali oneri accessori (a titolo esemplificativo e non esaustivo: consumi, imposte di registro, ecc.).

Per la valutazione delle offerte e l'assegnazione di ciascun punteggio verrà utilizzata la seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti;

W<sub>i</sub> = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

V(a)<sub>i</sub> = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;

∑<sub>n</sub> = sommatoria.

I coefficienti V(a)<sub>i</sub> sono determinati:

Per la valutazione delle offerte e l'assegnazione di ciascun punteggio verrà utilizzata la seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti;

W<sub>i</sub> = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

V(a)<sub>i</sub> = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;

∑<sub>n</sub> = sommatoria.

I coefficienti V(a)<sub>i</sub> sono determinati:

a) per quanto riguarda l'elemento "canone mensile di locazione" attraverso la formula:

$$V(a)_i = R_a / R_{max}$$

dove:

R<sub>a</sub> = canone mensile di locazione offerto dal concorrente a

R<sub>max</sub> = canone mensile di locazione massimo offerto.

b) per quanto riguarda gli elementi di natura qualitativa attraverso:

la media dei coefficienti variabili tra zero ed uno attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.



In particolare, ciascun commissario attribuirà, per ogni criterio di valutazione, discrezionalmente ed a suo insindacabile giudizio, in base all'esame della documentazione fornita, un coefficiente sulla base della seguente scala di valutazione:

GIUDIZIO - VOTO	COEFFICIENTE
ECCELLENTE - 10	1
OTTIMO - 9	0,9
DISTINTO - 8	0,8
BUONO - 7	0,7
DISCRETO - 6	0,6
SUFFICIENTE - 5	0,5
MEDIOCRE - 4	0,4
INSUFFICIENTE - 3	0,3
SCARSO - 2	0,2
MOLTO SCARSO - 1	0,1
COMPLETAMENTE NEGATIVO - 0	0

Successivamente, per ciascun criterio, si procederà con il calcolo della somma dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari ed al calcolo della media dei coefficienti (somma coefficienti/numero commissari).

Si procederà, infine, con la normalizzazione dei coefficienti medi, rapportando ad uno il coefficiente medio di valore più alto e riparametrando gli altri coefficienti medi in proporzione.

Il punteggio definitivo per ciascun criterio di valutazione verrà calcolato moltiplicando il relativo coefficiente di valutazione, così come riparametrato, per il corrispondente peso massimo attribuibile:

$$P(a)_i = C(a)_i \times P_{\max}(i)$$

dove:

$P(a)_i$  = Punteggio attribuito al concorrente (a) per il criterio di valutazione i-esimo (i)

$C(a)_i$  = Coefficiente attribuito al concorrente (a) per il criterio di valutazione i-esimo (i)

$P_{\max}(i)$  = Peso massimo attribuibile al criterio di valutazione i-esimo (i)

**c) per quanto riguarda l'elemento "riduzione dei tempi di esecuzione dei lavori di realizzazione dell'impianto di trattamento di rifiuti non pericolosi" attraverso la formula:**

$$- V(a)_i = T_a / T_{\max}$$

dove:

$T_a$  = numero di giorni di riduzione offerti dal concorrente a (rispetto alla tempistica massima di 150 giorni prevista dalla C.A.R. S.c.p.A. per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'impianto di trattamento di rifiuti non pericolosi);

$T_{\max}$  = numero massimo di giorni di riduzione offerti (rispetto alla tempistica massima di 150 giorni prevista dalla C.A.R. S.c.p.A. per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'impianto di trattamento di rifiuti non pericolosi).

Il punteggio totale attribuito ad ogni offerente viene calcolato sommando i corrispondenti punteggi definitivi conseguiti per ogni criterio di valutazione.  
Si precisa che tutti i coefficienti ed i punteggi relativi alla componente tecnica ed alla componente economica saranno presi in considerazione fino alla terza cifra decimale arrotondando quest'ultima all'unità superiore ove la quarta sia maggiore o uguale a cinque.

L'apertura delle buste avrà luogo in seduta pubblica il giorno **07/05/2018** presso la sede di CAR S.c.p.A., Via Tenuta del Cavaliere 1 – 00012 Guidonia Montecelio (RM).  
Il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione deve pervenire, secondo le modalità appresso specificate, entro le ore 12.00 del giorno **04/05/2018** presso la sede CAR S.c.p.A., Via Tenuta del Cavaliere 1 – 00012 Guidonia Montecelio (RM) telefono 06/60503400.

La consegna può essere effettuata mediante servizio postale a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzate ovvero a mano, direttamente al predetto indirizzo dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle 15.00 alle 16.00 dal lunedì al venerdì e dalle ore 9.00 alle ore 12.00 del giorno di scadenza. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Ove per qualsiasi motivo lo stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile, la domanda non sarà presa in considerazione.

Non saranno presi in considerazione plichi che perverranno successivamente al termine suindicato.

L'apertura delle offerte avrà luogo con le modalità più avanti indicate.

Detto plico deve recare l'indirizzo del mittente nonché ben evidenziata, la dicitura:

***“NON APRIRE - OFFERTA RELATIVA ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI AREA DI PROPRIETÀ DELLA CAR S.C.P.A. DA ADIBIRSI ESCLUSIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI TRATTAMENTO DI RIFIUTI NON PERICOLOSI E VENDITA IMBALLAGGI NUOVI”.***

Il plico deve contenere al proprio interno, a pena di esclusione:

- una prima busta (busta A) sigillata a pena di esclusione, recante l'indicazione “Documentazione”;
- una seconda busta (busta B) sigillata a pena di esclusione, recante la dicitura “Offerta tecnica”;
- una terza busta (busta C) sigillata a pena di esclusione, recante la dicitura “Offerta economica”.

### **1. BUSTA A (DOCUMENTAZIONE)**

La busta A) deve contenere la seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione alla procedura, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, recante indirizzo, codice fiscale e/o partita IVA, e numero di telefono del concorrente; la domanda deve inoltre riportare l'indirizzo di posta elettronica certificata (o altro strumento analogo in caso di operatori concorrenti appartenenti ad altri Stati membri) al quale il concorrente dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni relative alla presente procedura.

2. Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm. ii. oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, con la quale il concorrente:
  - a. dichiara che l'impresa è iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, o in registri professionali equivalenti in Paesi UE o equiparati con espressa indicazione della Camera di Commercio nel cui registro delle imprese è iscritto, degli estremi d'iscrizione (numero e data), della forma giuridica e dell'attività per la quale è iscritto, che deve corrispondere a quella oggetto della presente procedura di affidamento ovvero di altro registro o albo equivalente secondo la legislazione nazionale di appartenenza;
  - b. indica i dati identificativi (nome, cognome, luogo e data di nascita, qualifica) per le imprese individuali di: titolare e direttore tecnico; per le società in nome collettivo di: socio e direttore tecnico; per le società in accomandita semplice di: soci accomandatari e direttore tecnico; per le altre società o consorzi di: membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, e direttore tecnico, socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci;
  - c. attesta che nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso non vi sono stati soggetti cessati dalle cariche societarie indicate nell'art. 80 comma 3 del D. Lgs 50/2016, ovvero indica l'elenco degli eventuali soggetti cessati dalle cariche societarie suindicate nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso.
  
3. Dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. relativa all'insussistenza delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del d.lgs n. 50/2016, sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico o da soggetto giuridicamente abilitato a impegnare il medesimo corredato se del caso da idonea documentazione atta a dimostrare i poteri di firma del soggetto sottoscrittore con allegata copia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.
  
4. Documentazione relativa alla costituzione della garanzia provvisoria di € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento) con fideiussione bancaria o assicurativa, riportante espressamente, a pena di esclusione, le seguenti prescrizioni:
  - rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., volendo ed intendendo il fidejussore restare obbligato in solido con l'impresa;
  - rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del c.c.;
  - impegno del fidejussore a versare l'importo della cauzione alla Car s.c.p.a. dietro semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, entro 15 giorni dalla richiesta medesima;



- validità per almeno 180 giorni a partire dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte e, comunque, fino alla sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere rilasciata in favore di Car s.c.p.a.

La garanzia provvisoria: a) copre la mancata dimostrazione dei requisiti; b) la mancanza di serietà dell'offerta derivante da qualsivoglia motivo, ivi compresa la dichiarazione mendace; c) copre per l'Aggiudicatario la mancata sottoscrizione del contratto di locazione.

L'importo della cauzione versata:

- da parte del soggetto aggiudicatario:

1. rimarrà vincolato fino alla sottoscrizione del contratto di locazione da parte dello stesso soggetto;

- per i concorrenti che avranno presentato l'offerta senza essere dichiarati aggiudicatari o non ammessi alla gara, verrà rilasciata, al momento dell'aggiudicazione definitiva della gara, dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti.

5. Copia del presente Avviso, dell'Allegato Tecnico e dello schema di contratto sottoscritti in ogni pagina in segno di preventiva accettazione;
6. Attestazione di avvenuto sopralluogo, vistata dall'incaricato della Car s.c.p.a.

### **Avvertenza relativa alla Busta A)**

La domanda di partecipazione e le suddette dichiarazioni, devono essere sottoscritte dal legale rappresentante. In alternativa le dichiarazioni possono essere sottoscritte da un procuratore del legale rappresentante; in tal caso va trasmessa la relativa procura, in originale o copia conforme ai sensi del D.P.R. 445/2000.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione e di tutte le dichiarazioni di cui sopra deve essere autenticata, o, in alternativa, deve essere accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore.

## **2. BUSTA B (Offerta tecnica)**

La Busta B dovrà contenere un indice completo del proprio contenuto, nonché due relazioni tecniche/proposte grafiche, in lingua italiana, relative ai punti A e B di cui si fa riferimento all'allegato tecnico, priva di qualsivoglia indicazione (diretta o indiretta) all'offerta economica, dalla quale si evincano, in modo completo e dettagliato, le caratteristiche dei servizi offerti e le modalità di prestazione, con riferimento a quanto richiesto nel suddetto allegato tecnico, nonché tutti gli elementi che l'Impresa riterrà utile fornire ai fini della valutazione dell'offerta, con riferimento ai criteri di aggiudicazione specificati nel presente Avviso.

Nella Busta B deve essere specificata l'offerta relativa alla riduzione dei tempi di esecuzione dei lavori di realizzazione dell'impianto di trattamento di rifiuti non pericolosi recante l'indicazione (in cifre ed in lettere) del numero di giorni solari e continuativi (da esprimersi senza ricorso a frazioni di giorno, nel qual caso la cifra verrà arrotondata d'ufficio all'unità inferiore) di riduzione rispetto alla tempistica massima di esecuzione dei lavori di realizzazione dell'impianto di trattamento di rifiuti non pericolosi pari a n. 150 giorni solari e continuativi.

In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e l'indicazione in lettere, sarà ritenuta valida quella indicante il numero di giorni di riduzione inferiore.

L'offerta tecnica, altresì, deve essere accompagnata, ai sensi dell'art. 53 del D. Lgs 50/2016, da apposita indicazione da parte dell'offerente delle informazioni nell'ambito della stessa fornite, che costituiscono, secondo motivata e comprovata dichiarazione del medesimo, segreti tecnici o commerciali. Tale indicazione è richiesta ai fini dell'esame di richieste di accesso agli atti ai sensi della L. 241/90. In assenza della dichiarazione di cui sopra, la Car s.c.p.a. consentirà l'accesso nelle forme di cui alla L.241/1990 ai concorrenti che lo richiedono.

In ogni caso resta ferma la facoltà della Car s.c.p.a. di valutare le dichiarazioni del concorrente ai sensi della L. 241/90 e del DPR 184/2006.

La copia cartacea dell'Offerta tecnica deve essere fascicolata.

L'offerta tecnica dovrà essere siglata in ogni pagina e, pena l'esclusione, firmata dal legale rappresentante o da persona munita di comprovanti poteri di firma dell'operatore concorrente la cui relativa procura sia stata prodotta nella Busta A.

In caso di RTI o di consorzio non ancora costituito alla data di presentazione dell'offerta la sopra

Si ribadisce che le richieste certificazioni e/o dichiarazioni dovranno essere prodotte, a pena di nullità, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445.

### **3. BUSTA C (Offerta Economica)**

Per la presentazione dell'offerta economica dovranno osservarsi le seguenti modalità. La busta C) deve contenere l'offerta economica siglata in ogni pagina e, pena l'esclusione, firmata in ciascuna pagina, dal legale rappresentante o da persona munita di comprovanti poteri di firma dell'operatore concorrente la cui relativa procura sia stata prodotta nella Busta A).

L'offerta economica non dovrà essere formulata in modo indeterminato o in termini generici, né dovrà contenere condizioni o riserve di sorta.

In particolare, dovrà essere indicato **l'importo in euro (con un massimo di tre cifre decimali) del canone mensile di locazione offerto al rialzo rispetto al canone mensile di locazione a base della procedura pari ad € 4.500,00 mensili oltre IVA.**

Il canone unico mensile di locazione offerto al rialzo dovrà essere espresso in cifre e in lettere.

L'offerta economica non potrà comunque essere inferiore all'importo sopra indicato pari ad €. 4.500,00 mensili oltre IVA e dovrà contemplare l'esplicita accettazione delle spese comuni generali al momento determinate in € 1.100,00 oltre IVA mensili oltre all'accettazione di eventuali oneri accessori (a titolo esemplificativo e non esaustivo: consumi, imposte di registro, ecc.).

In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e l'indicazione in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per CAR S.c.p.A.

Il concorrente, presentando l'offerta, assume l'impegno a mantenerla ferma per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta indicato nel presente Avviso, come eventualmente prorogato.

Non saranno prese in considerazione offerte in diminuzione e alla pari.

Non saranno ammesse offerte parziali.

Le offerte presentate non possono essere più ritirate.

#### **Modalità di svolgimento della procedura**

La Commissione di valutazione si riunirà in data **07/05/2018** presso la sede di CAR S.c.p.A., in Via Tenuta del Cavaliere 1 – 00012 Guidonia Montecelio (RM) e procederà all'apertura della Busta A, alla rendicontazione della documentazione nella stessa contenuta, alla disamina puntuale della documentazione acquisita ed alla verifica della sussistenza delle condizioni di ammissibilità delle offerte, nonché all'apertura della Busta B al solo fine di verificarne il contenuto.

La Commissione, in una successiva seduta pubblica, da tenersi nel giorno, luogo ed ora che saranno comunicati mediante posta elettronica certificata procederà all'apertura della busta C).

In particolare, con riferimento a ciascuna offerta, la Commissione darà lettura dei canoni/prezzi indicati e proclamerà la graduatoria provvisoria della procedura.

Risulterà primo in graduatoria il partecipante che avrà ottenuto, in totale, il punteggio più alto, quale maggior somma dei punteggi relativi alla componente tecnica ed a quella economica.

In caso di parità fra più offerte, la collocazione delle stesse nella graduatoria di gara si determinerà mediante sorteggio.

La Car s.c.p.a. non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai concorrenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non potrà essere restituita in alcun caso.

#### **Ulteriori Informazioni**

Car S.C.p.A. si riserva la possibilità di risolvere in qualsiasi momento la locazione in caso di grave violazione degli impegni e grave inosservanza degli obblighi assunti dall'affidatario, ovvero per sopravvenuti motivi di opportunità e/o necessità.

E' vietato il rinnovo tacito.

Altri oneri principali: il locatario, oltre a dover pagare il relativo canone in rate mensili anticipate, ha i seguenti principali oneri:





- Provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile per tutta la vigenza del contratto e di ogni ulteriore intervento per l'adeguamento funzionale dell'attività da svolgersi anche in relazione a normative future;
- Assumere a proprio totale carico ogni onere relativo all'impianto di trattamento dei rifiuti;
- Assicurare il corretto funzionamento dei mercati;
- Stipulare, in caso di realizzazione dei lavori, la polizza per la responsabilità per danni causati a terzi nel corso di esecuzione dei lavori per l'importo di €. 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- Procedere nell'eventuale esecuzione dei lavori conformemente alla proposta progettuale presentata, a quanto prescritto dall'allegato tecnico, che qui deve intendersi integralmente riportato e trascritto, agli impegni assunti ed alla direttive, all'uopo, impartite dalla CAR S.C.P.A.
- L'assegnatario dovrà risultare in possesso di ogni atto, permesso, autorizzazione o titolo abilitante allo svolgimento dell'attività di trattamento dei rifiuti nel rispetto della vigente normativa in materia.

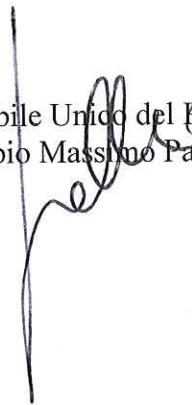
Per ogni altra informazione si deve far riferimento al contratto di locazione.

Eventuali richieste di chiarimenti relativi alla presente procedura e per concordare il sopralluogo possono essere inoltrate al seguente indirizzo pec: [gare@pec.agroalimroma.it](mailto:gare@pec.agroalimroma.it) e devono pervenire entro le ore 12:00 del 24/04/2018

Le risposte verranno fornite 30/04/2018

Il sopralluogo potrà essere effettuato entro e non oltre il giorno 02/05/2018.

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Dr. Fabio Massimo Pallottini



Allegati:  
Allegato tecnico, schema di contratto.