



**Consorzio Acquedottistico Marsicano S.p.A.**  
Via Caruscino, 1 67051 Avezzano (AQ)  
Tel. 0863/090030 - Fax 0863/4589215  
Iscrizione n. 01270510660 del Registro delle Imprese de L'Aquila  
Cap. Soc. € 26.419.100,00 C.F. e P. IVA 01270510660  
www.cam-spa.com - E-mail: cam@cam-spa.com

## **BANDO PUBBLICO DI INDIZIONE DIALOGO COMPETITIVO PER LA SELEZIONE DI PROPOSTE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE ISTITUZIONALE DEL CAM SPA. CIG: B4D9FCBA8E**

### **PREMESSA**

Il Consorzio Acquedottistico Marsicano S.p.A. (Società o CAM S.p.a.), giusta delibera n. 75 del Consiglio di Gestione del 09.10.2023, intende ricercare un immobile in locazione da adibire a propria sede istituzionale, con locali idonei a diversi usi tutti compatibili e finalizzati allo scopo istituzionale della Società. Tale ricerca è finalizzata all'individuazione di una sede che sia idonea al proprio fabbisogno logistico e funzionale al ridetto scopo societario di natura pubblica. L'immobile dovrà essere ubicato nella città di Avezzano preferibilmente in zona periferica ben collegata attraverso il trasporto pubblico urbano e dovrà possedere una superficie lorda coperta di almeno mq. 1740, da adibire a uffici e laboratorio, oltre spazi esterni da adibire alla rimessa dei mezzi aziendali. Il CAM spa attiva tale ricerca nel rispetto dei principi UE in tema di concorrenza, proporzionalità, pubblicità e trasparenza oltre a quelli di cui all'art. 1, comma 1, della L. 241/1990 nonché dell'art. 12 della ridetta L. 241/1990. Provvederà a disciplinare la detta procedura sulla falsariga delle disposizioni di cui al D. Lgs. 36/2023 laddove risultassero maggiormente idonee a tutelare l'interesse pubblico.

Tale tipologia di affidamento prevede l'individuazione di un immobile per il quale, attualmente, non risulta di facile determinazione la stima del valore del bene, inoltre non sono state individuate direttamente dal CAM S.p.a. sul mercato soluzioni immediatamente disponibili in grado di soddisfare tale esigenza.

Sussistono, pertanto, le condizioni di cui all'art. 74 del dlgs 36/2023 per avviare la presente procedura.

### **AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

Consorzio acquedottistico Marsicano SPA, C.F. 01270510660, con sede ad Avezzano in via Caruscino n. 1 CAP 67051.

La presente procedura è stata indetta con Determina n. 952 del 19-11-2024.

Il Responsabile Unico del procedimento è il Geom. Stefano Tesone.

### **FINALITÀ DEL PRESENTE DIALOGO COMPETITIVO**

Con il presente Bando il Consorzio Acquedottistico Marsicano S.p.A. (Società o CAM S.p.A.), intende avviare con gli operatori interessati una procedura di dialogo competitivo, di cui all'art. 197 del D. Lgs. 36/2023, al fine di individuare la migliore proposta tecnica per l'individuazione di un immobile, da acquisire inizialmente in locazione da adibire a propria sede istituzionale, con locali idonei a diversi usi tutti compatibili e finalizzati allo scopo istituzionale della Società

La presente procedura, avviata ai sensi degli artt. 74 del dlgs 36/2023, sarà così articolata:

- una prima fase in cui l'Amministrazione riceverà le domande di partecipazione da parte degli operatori economici interessati al fine di verificarne i requisiti richiesti per l'ammissione;
- una seconda fase in cui l'Amministrazione avvierà il dialogo con i candidati ammessi al fine di definire in maniera precisa i contenuti della proposta progettuale che sarà successivamente posta per il prosieguo della presente procedura.

**A conclusione delle prime due fasi, nel caso in cui l'Amministrazione abbia individuato la soluzione progettuale rispondente alle proprie esigenze, ne seguirà una terza nella quale gli operatori economici già ammessi al dialogo saranno invitati a presentare la loro migliore offerta tecnico-economica.**

La procedura sarà ritenuta valida anche in presenza di una sola istanza di partecipazione nella prima fase e/o di una sola proposta progettuale nella seconda fase, in tal caso non si procederà alla successiva fase di gara stante l'impossibilità di

effettuare un confronto concorrenziale tra più operatori economici.

La procedura di dialogo competitivo si concluderà anche nel caso in cui non sia stata individuata alcuna soluzione idonea in relazione all'erogazione dei servizi da affidare in concessione. Nell'ipotesi che nessuna proposta sia ritenuta soddisfacente alle finalità dell'Amministrazione in relazione all'oggetto dell'affidamento, nessun obbligo residua in capo alla stazione appaltante nei confronti degli operatori che hanno presentato istanza di partecipazione e prodotto proposte.

## **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile dovrà essere così articolato:

- a) uffici con superficie di circa mq. 1000 (inclusi corpi scala, corridoi e servizi igienici), per complessive 80 unità di personale, di cui 250 mq circa da adibire a ricevimento del pubblico;
- b) sala riunione per circa mq. 100, (capienza complessiva di circa 50 persone);
- c) magazzino per circa mq. 200 mq;
- d) laboratorio analisi mq. 150;
- e) sala ced di circa mq. 20;
- f) sala backup di circa 10 mq;
- g) sala UPS di circa 10 mq;
- h) piazzola esterna anche non coperta per la rimessa automobili e mezzi meccanici di circa 400 mq;
- i) i) area destinata a parcheggio per utenti e dipendenti.

L'immobile proposto dovrà preferibilmente essere già predisposto fisicamente per l'allocazione di uffici ma, comunque, possedere le relative agibilità urbanistiche oltre ad essere compatibile con ogni strumento urbanistico vigente nonché ai diversi eventuali piani territoriali.

Si precisa che le superfici menzionate risultano indicative, pertanto, saranno valutati tutti gli immobili che, oltre a possedere i requisiti necessari previsti dal presente avviso, avranno metrature ritenute di interesse ed in grado di ospitare il numero di dipendenti indicato nel presente avviso.

All'esito dell'espletamento della procedura di dialogo competitivo la stazione appaltante procederà alla stipula del contratto di disponibilità disciplinato dall' art. 197 del D.lgs. 36/2023 con il quale sono affidate, a rischio e a spese dell'affidatario, la messa a disposizione ovvero la disponibilità di costruzioni già esistenti a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio e la garanzia della completa e costante fruibilità di esso da parte della p.a. a carico dell'operatore economico, a fronte di un corrispettivo ed un eventuale saldo utile al definitivo trasferimento della proprietà.

## **REQUISITI TIPOLOGICI MINIMI**

L'immobile offerto dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a) dotazione di impianto di condizionamento, preferibilmente autonomo;
- b) impianto rilevazione fumi;
- c) impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza; impianto antintrusione e video sorveglianza;
- d) destinazione ad uso "ufficio pubblico" o compatibile;
- e) rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) legittimità sotto il profilo urbanistico edilizio;
- g) rispondenza alle norme in materia di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011;
- h) rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (Allegato 4 del D.Lgs. 81/2008);
- i) recinzione su tutti i fronti, provvista almeno di due accessi per mezzi e automezzi e uno per i pedoni;
- j) Rispondenza alle norme in materia di risparmio energetico;

- k) rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica; in particolare, per i locali da adibire a laboratorio analisi, la conformità è richiesta anche con riferimento alla normativa sulla certificazione dei laboratori;
- l) certificato di agibilità;
- m) rispondenza /conformità normativa e funzionalità di tutti gli impianti dell'immobile;
- n) possesso di un indice minimo di vulnerabilità sismica almeno pari al livello minimo previsto per le specifiche funzioni cui va adibito l'immobile.

Il rispetto delle suddette prescrizioni sarà attestato, come meglio specificato di seguito, mediante le idonee certificazioni previste a norma di legge, ovvero mediante attestazioni asseverate e rilasciate da tecnici abilitati in forma di perizie giurate e corredate da certificazione dei materiali utilizzati (e della relativa posa in opera), da certificazioni prodotte da laboratori di misura, da certificazioni relative a prove su materiali e/o sulle strutture eseguite in loco. Si precisa che l'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.

L'immobile, inoltre, dovrà rispettare le seguenti specifiche:

- essere servito da collegamenti a larga banda (in fibra o rame) dalla maggior parte degli operatori su territorio nazionale LC.
- avere locali tecnici di piano dedicati alle operazioni di permutazione tra impianto di cablaggio e apparati di switching (aree di distribuzione di piano), in numero tale da rispettare i vincoli sulla distanza delle tratte di cavo di distribuzione e di dimensione adeguate per l'esecuzione delle attività operative. Le aree di distribuzione di piano dovranno essere realizzate con una o più armadi/rack di dimensioni adeguate;
- disporre di una canalizzazione, per il passaggio del cavo in fibra ottica e di un cavo telefonico per interconnettere le apparecchiature di sede con la rete telefonica esterna del provider dei servizi fonia/dati, atto a fornire almeno 100 postazioni di lavoro, oltre 10 per la messa in rete di apparecchiature condivise (stampanti, fotocopiatrici scanner, antenne Wi-Fi etc.);
- essere dotato di impianto di cablaggio strutturato (per circa 100 postazioni, oltre 10 per apparecchiature condivise) rispondente agli standard ISO/IEC aggiornate e in corso di validità.

La sala server e la sala di backup devono prevedere armadi rack con pannelli patch per impianto di rete dati e di rete telefonica, impianto di condizionamento a funzionamento ridondante.

Il pavimento della sala server e di backup deve essere di tipo flottante con le seguenti caratteristiche:

- struttura modulare;
- resistenza al fuoco in termini di legge;
- pannelli rimovibili mediante apposita ventosa;
- superficie antistatica;
- deve essere certificato per poter sostenere carichi verticali elevati;
- il soffitto, le pareti (incluse le porte, infissi e serramenti) devono essere internamente realizzate con materiale coibente e di reazione al fuoco e devono garantire un isolamento termico ed acustico adeguato e secondo la normativa vigente.

Tutti i cavi elettrici e di trasmissione dati devono essere protetti da intercettazioni non autorizzate o da danni operati dall'uomo (intenzionali o non) per esempio inserendo i cavi in condotti all'interno di pareti:

- i cavi elettrici devono essere tenuti ben separati dalla rete dati onde evitare possibili interferenze;
- i cavi dati e telefonici devono essere marcati ed etichettati con etichette indelebili in modo chiaro per minimizzare la possibilità di errori nei collegamenti e permettere una corretta gestione dei cavi stessi;
- deve essere adeguatamente documentata la lista delle patch dei cavi presente in ogni ufficio;
- deve essere garantito l'accesso ai pannelli delle patch dei cavi;
- il posto di lavoro dovrà essere allestito con prese dati ed elettriche montate in scatole distinte con almeno n. 2 prese dati RJ45 conformi alle specifiche richieste per l'impianto di cablaggio e n. 4 prese elettriche di cui almeno due UNEL 10/16 A e due bivalenti 10/16A 2P+T, dove prevista la collocazione di impiegati e n. 2 prese dati RJ45 e n. 2 prese elettriche UNEL 10/16 A nelle aree comuni e nei corridoi in numero sufficiente per il collegamento di apparecchiature condivise in rete (stampanti, fotocopiatrici scanner, antenne wi-fi etc.);

- le postazioni dedicate ad apparecchiature condivise (stampanti, fotocopiatrici scanner, antenne wifi etc.), devono essere allocate non nei corridoi di passaggio bensì in aree dedicate e adeguatamente arieggiate come da standard previsti nella normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Qualora all'atto della presentazione della domanda l'immobile sia sprovvisto di tale impianto di cablaggio, la proprietà dovrà rilasciare apposito impegno a realizzare lo stesso secondo le caratteristiche tecniche suddette - con responsabilità ed oneri a proprio totale carico - in caso di selezione dell'immobile entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione dell'eventuale contratto di locazione.

La sala server e di backup inoltre devono prevedere:

- Impianto anti-intrusione e videosorveglianza.
- la sicurezza anti-intrusione deve essere garantita, oltre che da appositi sistemi di sicurezza anche da griglie metalliche zincate alle pareti interne ai locali.
- porte e finestre blindate e la porta d'ingresso dovrà essere munita di maniglione antipanico per permettere l'apertura agevole dall'interno.
- Impianto antincendio a gas a norma.

## DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà una durata di 10 anni dalla data di consegna dell'immobile.

## SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA DI DIALOGO COMPETITIVO

Sono ammessi a partecipare gli operatori economici di cui all'art 65 del dlgs 36/2023.

**Non è ammessa** la partecipazione alla presente procedura di concorrenti per i quali sussistano:

- ✓ le cause di esclusione di cui all'art 94,95,96 e 98 del dlgs 36/2023;
- ✓ le cause di esclusione previste all'Allegato II.10 del Codice.

Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. self cleaning) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità. Se la causa di esclusione si è verificata prima della presentazione dell'offerta, l'operatore economico indica nell'e-DGUE la causa ostativa e, alternativamente:

- descrive le misure adottate ai sensi dell'articolo 96, commi 3 e 6 del Codice;
- motiva l'impossibilità ad adottare dette misure e si impegna a provvedere successivamente.

L'adozione delle misure è comunicata alla stazione appaltante.

Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione dell'offerta, l'operatore economico adotta le misure di cui al comma 6 dell'articolo 96 del Codice dandone comunicazione alla stazione appaltante. Sono considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti. Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, l'operatore economico non è escluso. Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, la stazione appaltante ne comunica le ragioni all'operatore economico. **Non può avvalersi del self-cleaning l'operatore economico escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione**, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza. Nel caso in cui un raggruppamento/consorzio abbia estromesso o sostituito un partecipante/esecutore interessato da una clausola di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del Codice al fine di decidere sull'esclusione.

Sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16- ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso

l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

La mancata accettazione delle clausole contenute nel protocollo di legalità/patto di integrità e il mancato rispetto dello stesso costituiscono causa di esclusione dalla gara, ai sensi dell'articolo 83-bis del decreto legislativo n. 159/2011.

Sono esclusi dalla procedura di gara gli operatori economici che occupano oltre cinquanta dipendenti, che non consegnano, al momento della presentazione dell'offerta, copia dell'ultimo rapporto periodico sulla situazione del personale maschile e femminile redatto ai sensi dell'articolo 46, decreto legislativo n. 198 del 2006, unitamente all'attestazione di conformità a quello già trasmesso alle rappresentanze sindacali aziendali e ai consiglieri regionali di parità ovvero, in mancanza di tale precedente trasmissione, unitamente all'attestazione della sua contestuale trasmissione alle rappresentanze sindacali aziendali e alla consigliera e al consigliere regionale di parità. Ai sensi dell'art 68 comma 14 la partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi se sono integrati i presupposti di cui all'art. 95, comma 1, lettera d), sempre che l'operatore economico non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, ne è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi connessi.

Tutti i partecipanti al raggruppamento e al consorzio ordinario possiedono i requisiti generali di cui agli articoli 94 e 95 ai sensi dell'art. 68 c. 13 del dlgs 36/2023;

Le stazioni appaltanti possono richiedere ai raggruppamenti di operatori economici condizioni per l'esecuzione di un appalto diverse da quelle imposte ai singoli partecipanti, purché siano proporzionate e giustificate da ragioni oggettive ai sensi dell'art 68 c. 10 del dlgs 36/2023.

In caso di raggruppamento temporaneo d'impresa o consorzio ordinario non ancora costituito, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o consorzio e dovrà contenere la dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. In sede di offerta sono specificate le categoria di lavori che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati, con l'impegno di questi a realizzarle.

Ai sensi del comma 17 dell'art 68 del dlgs 36/2023 è ammesso il recesso di una o più imprese raggruppate, sempre che le imprese rimanenti abbiano i requisiti di qualificazione adeguati ai lavori o servizi o forniture ancora da eseguire. Il recesso è ammesso anche se il raggruppamento si riduce a un unico soggetto.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda all'art 68 del dlgs 36/2023.

## REQUISITI DI ORDINE GENERALE E DOCUMENTAZIONE TECNICA

Gli operatori economici che partecipano alla presente procedura devono possedere, **a pena di esclusione**, i requisiti generali come di seguito dettagliati:

### 1. Requisiti di ordine generale

Non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e ss del dlgs 36/2023 e in ogni altra situazione soggettiva che possa determinare l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica amministrazione.

Costituisce causa di esclusione degli operatori economici dalla procedura di gara il mancato rispetto, al momento della presentazione della domanda, degli obblighi in materia di lavoro delle persone con disabilità di cui alla legge 12 marzo 1999, n. 68, oltre che ai sensi dell'art. 80, comma 5, lettera i), del Codice.

Sono comunque esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del D.lgs. n. 165/2001 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

Alla presente procedura potranno partecipare i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) nonché le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali, proprietari di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati. Saranno considerate anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare per i quali la proprietà si impegna a realizzare a proprie spese, le opere e le attività necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste del CAM spa, da ultimarsi entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del

contratto se stipulato a consegna differita.

## 2. DOCUMENTAZIONE TECNICA

La documentazione amministrativa dovrà essere completa di:

- a) Certificato di agibilità/abitabilità o documentazione attestante il possesso dei requisiti;
- b) Certificato di destinazione d'uso o documentazione attestante il possesso dei requisiti;
- c) Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo professionale attestante:
  - c1) la legittimità sotto il profilo urbanistico -edilizio dell'immobile, come risulta dal relativo titolo abilitativo e dalla sua destinazione d'uso. Si precisa che qualora l'immobile risulti di interesse, ai fini della stipulazione dell'eventuale contratto di locazione la destinazione d'uso dovrà essere tassativamente adeguata in "ufficio pubblico" o compatibile secondo la tempistica stabilita da CAM S.p.A.;
  - c2) la staticità delle strutture e dell'immobile adeguata all'uso cui sono destinate;
  - c3) che l'immobile rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
  - c4) la rispondenza dell'immobile alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - c5) la rispondenza dell'immobile alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (Allegato 4 del D.Lgs. 81/2008);
  - c6) che tutti gli impianti dell'immobile sono funzionali e conformi alla normativa vigente e, per i locali da adibire a laboratorio analisi, la conformità alla normativa sulla certificazione degli stessi.
- d) Dichiarazione rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo professionale attestante il possesso di un indice minimo di vulnerabilità sismica almeno pari al livello minimo previsto per le funzioni cui vanno adibiti i locali dell'immobile;
- e) certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco (documentazione per la prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011 e normativa collegata in ordine alle "attività" di cui all'allegato del D.P.R. stesso);
- f) certificato di collaudo statico;
- g) attestato di certificazione energetica dell'immobile;
- h) dichiarazione di impegno ad eseguire a proprie spese i lavori di miglioramento/adeguamento dell'immobile, ove necessari, entro il termine di 6 (sei) mesi o altro termine certo concesso dal CAM S.p.A., dalla sottoscrizione del contratto di locazione (in caso di mancanza dei requisiti necessari per il rilascio delle dichiarazioni/certificazioni di cui alle lettere a), c), d), e), g);
- i) relazione tecnico descrittiva dell'immobile proposto, con particolare riguardo ai requisiti sia tipologici sia ai requisiti preferenziali di cui ai punti 2. e 3. del presente avviso, nella quale dovranno essere anche indicate:
  - il piano di "manutenzione dell'opera";
  - la superficie commerciale e la superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali). Andranno specificati: i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici, es. sale riunioni, archivi correnti di piano); i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni); i metri quadrati per eventuali archivi di deposito (locali da adibire alla conservazione di documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo); i metri quadrati per gli eventuali magazzini di deposito (locali da adibire a deposito materiali vari tranne documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo); i metri quadrati per ogni altra eventuale superficie (autorimessa, ecc.).
- j) documentazione di allaccio in fognatura;
- k) licenza di esercizio degli ascensori;
- l) conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore;
- m) elaborato planimetrico (in scala 1:200 o superiori) dell'immobile sottoscritto da un professionista abilitato;
- n) file del rilievo dell'immobile (in formato .Dwg) dell'attuale consistenza ed il layout secondo la consistenza e con un numero di postazioni previsti al paragrafo 1. L'allestimento richiesto ed il relativo cronoprogramma delle eventuali lavorazioni a carico

dell'offerente stesso. Si fa presente che tale cronoprogramma, previa approvazione dei lavori da parte dell'ISTAT, non potrà prevedere una durata dei lavori stessi superiore a 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione dell'eventuale contratto di locazione;

o) eventuale documentazione fotografica dell'immobile;

p) dichiarazione attestante l'esistenza presso l'immobile di un impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza.

q) dichiarazione attestante che l'immobile è dotato di impianto di condizionamento, preferibilmente autonomo;

r) dichiarazione attestante che l'immobile è dotato di impianto antintrusione e video sorveglianza ovvero che il locatore procederà all'installazione presso l'immobile ove sprovvisto di un impianto antintrusione e video sorveglianza entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione dell'eventuale contratto di locazione.

La dimostrazione del possesso di tutta la documentazione di cui ai punti a) b) c) d) e) f) g) j) k) l) p) q) r), è da intendersi dimostrabile attraverso apposita dichiarazione sostitutiva, da rendersi ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R.445/2000, utilizzando lo schema disponibile sul sito internet del CAM S.p.A. (www.cam-spa.com)(Allegato 1) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri.

Si precisa che le certificazioni/dichiarazioni di cui dalla lettera a) alla lettera r) dovranno essere posseduti dall'immobile all'atto della presentazione della domanda di partecipazione. Unica eccezione è rappresentata dalle certificazioni/dichiarazioni di cui alle lettere a), c2), c3), c4), c5), c6), d), e), g) le quali potranno essere sostituite dalla dichiarazione resa dal soggetto proprietario di cui alla lettera h) (allegato 1). In caso di selezione dell'immobile, a pena di esclusione, le dichiarazioni di cui alle lettere a), c2), c3), c4), c5), c6), d), e), g) dovranno essere rese, entro il termine stabilito dal CAM S.p.A., da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale.

**N.B: le certificazioni di cui al punto 2.a e 2.b dovranno essere rilasciate entro 6 mesi dalla data di produzione di documentazione analoga.**

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI DIALOGO PRIMA FASE**

Gli operatori economici interessati dovranno inviare entro e non oltre il 15-05-2025 ore 12.00 tramite la piattaforma telematica del Consorzio Acquedottistico Marsicano S.p.A., previa registrazione, accessibile tramite il portale istituzionale del Consorzio Acquedottistico Marsicano S.p.A., nella Sezione "Bandi e Gare" <https://cam-spa.acquistitelematici.it/> la seguente documentazione:

1. domanda di partecipazione, che include le dichiarazioni integrative;
2. documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui al punto 2 del presente avviso;
3. eventuale documentazione relativa a R.T.I. e Consorzi.

La domanda di partecipazione deve essere redatta secondo il modello allegato (Allegato 1) predisposto dall'Amministrazione. Nella domanda di partecipazione il concorrente indica i seguenti dati: ragione sociale, domicilio fiscale, codice fiscale, partita IVA. Inoltre indica un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) oppure - solo in caso di concorrenti aventi sede in altri Stati membri - l'indirizzo di posta elettronica ordinaria.

Il concorrente indica la forma singola o associata con la quale l'impresa partecipa alla gara (impresa singola, consorzio, RTI, aggregazione di imprese di rete, GEIE).

In caso di partecipazione in RTI, consorzio ordinario, aggregazione di imprese di rete, GEIE, il concorrente fornisce i dati identificativi di cui sopra e il ruolo di ciascuna impresa (mandataria/mandante; capofila/consorziata).

**La domanda è sottoscritta con firma digitale.**

La documentazione pervenuta sarà esaminata da apposita Commissione, nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande di partecipazione, composta da un numero dispari di componenti, pari a 3 membri, che procederà a verificare la documentazione pervenuta e a chiedere eventuali chiarimenti ed integrazioni.

A conclusione di tale fase sarà pubblicato sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente - Bandi di

gara e contratti - Avviso di indizione Dialogo competitivo”, l’elenco degli operatori economici ammessi a presentare la propria proposta progettuale al fine di avviare la fase di dialogo competitivo.

## SECONDA FASE

Al termine della prima fase gli operatori economici ammessi sono invitati, mediante apposita lettera, a presentare entro i termini indicati nella stessa, la propria proposta progettuale.

La proposta progettuale, per garantire la massima riservatezza del contenuto, deve essere presentata tramite piattaforma telematica del Consorzio Acquedottistico Marsicano S.p.A., previa registrazione, accessibile tramite il portale istituzionale del Consorzio Acquedottistico Marsicano S.p.A., nella Sezione “Bandi e Gare” <https://cam-spa.acquistitelematici.it/>.

Nella busta devono essere contenuti i seguenti documenti:

- relazione tecnica illustrativa dell’immobile ;
- proposta con l’indicazione dei costi associati;
- ogni altra documentazione che il proponente ritenga opportuna per illustrare la propria proposta.

Il termine di ricezione delle offerte si intende perentorio, da rispettarsi a pena di non ammissione alla gara.

Oltre al suddetto termine non sarà ritenuta valida, né esaminata, alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

La Commissione, di cui al paragrafo precedente, procederà all’apertura delle buste contenenti le proposte progettuali in seduta telematica. A tal fine, unitamente alla documentazione relativa alla proposta, si chiede di comunicare un indirizzo di posta elettronica ordinaria da poter utilizzare per trasmettere l’invito di partecipazione alla suddetta seduta.

La Commissione, in seduta riservata, esaminerà le proposte progettuali pervenute e darà avvio alla fase di dialogo che potrà svolgersi sia con incontri e colloqui separati sia collegialmente, gli incontri potranno essere svolti sia in presenza che da remoto. Il dialogo competitivo avverrà con i legali rappresentanti degli operatori economici ammessi ovvero con i soggetti, massimo due per ogni concorrente, muniti di procura speciale sottoscritta ai sensi di legge conferitagli dai legali rappresentanti.

Durante questa fase di dialogo l’Amministrazione:

- potrà discutere con i candidati tutti gli aspetti tecnici ed economici indicati nelle proposte presentate;
- garantirà la parità di trattamento di tutti i partecipanti;
- non fornirà informazioni che possano avvantaggiare determinati partecipanti rispetto ad altri;
- non rivelerà ai partecipanti le soluzioni proposte da altri né altre informazioni riservate senza l’accordo degli interessati;
- svolgerà, se ritenuto necessario, il dialogo in fasi successive in modo da ridurre il numero di soluzioni da discutere;
- proseguirà il dialogo fino ad individuare la soluzione più adatta alle proprie esigenze riservandosi di porre a base dell’offerta finale la combinazione dei migliori elementi delle proposte tecniche presentate.

Tale fase si concluderà con l’individuazione della soluzione progettuale rispondente alle esigenze dell’Amministrazione.

Nel caso in cui sia stata presentata una sola proposta progettuale, qualora ritenuta idonea a seguito di definizione del suo contenuto, non si procederà alla successiva fase di gara per l’impossibilità di effettuare un confronto concorrenziale tra più operatori economici.

## TERZA FASE

Al termine della seconda fase, nel caso in cui sia stata individuata la soluzione progettuale che sarà posta a base di gara, l’Amministrazione provvederà ad invitare gli operatori economici già ammessi al dialogo a presentare la loro migliore offerta tecnico-economica mediante apposita lettera di invito nella quale saranno specificate le modalità di partecipazione, la documentazione richiesta, i termini per la presentazione delle offerte, i criteri di valutazione dell’offerta tecnica e dell’offerta economica.

L’Amministrazione procederà ad individuare l’immobile da adibire a propria sede istituzionale, con locali idonei a diversi

usi tutti compatibili e finalizzati allo scopo istituzionale della Società.

La valutazione dell'Offerta tecnica e dell'Offerta economica sarà effettuata da apposita Commissione giudicatrice che sarà nominata dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte, composta da un numero di componenti dispari, pari a n. 3 membri, esperti nei settori cui si riferisce l'oggetto della concessione, in base ai seguenti punteggi.

	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>
Offerta tecnica	<b>70</b>
Offerta economica	<b>30</b>
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

La Commissione giudicatrice procederà in relazione a ciascuna offerta al calcolo del punteggio. Il punteggio totale per ciascun concorrente ( $PTot_i$ ) sarà dato dalla somma del punteggio complessivo dell'Offerta Tecnica ( $PTec_i$ ) e dell'Offerta economica ( $PE_i$ ) come di seguito indicato.

$$PTot_i = P Tec_i + PE_i$$

La procedura verrà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il maggior Punteggio totale.

Il punteggio dell'**Offerta tecnica**, per un totale di 80 punti, verrà valutato sulla base dei criteri di valutazione che indicativamente sono elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

<b>CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA</b>		<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>
<b>A</b>	<b>Caratteristiche attinenti alla zona</b>	<b>15</b>
A1	Tempi di consegna dell'immobile offerto	5
A2	Vicinanza ai parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti	5
A3	Vicinanza a fermate dei mezzi pubblici	5
<b>B</b>	<b>Caratteristiche dell'immobile</b>	<b>50</b>
B1)	Autonomia funzionale	5
B2)	Sviluppo in orizzontale degli uffici	5
B3)	Razionale distribuzione dei locali (corridoi di dimensioni adeguate, posizione dei servizi igienici)	15
B4)	Impiego di materiali di rivestimento e finitura, resistenti all'usura, di ridotta manutenzione e pulizia	15

B6)	Impianti e tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "A", tecnologie di climatizzazione alternative, impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili)	10
<b>C</b>	<b>CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>PUNTI</b> <b>30</b>
C1	Il punteggio massimo verrà attribuito all'operatore economico che avrà offerto il minor prezzo per mq, individuato solo a conclusione della fase di dialogo competitivo.	15
C2	Sarà valutato preferibilmente l'offerente che proporrà la formula rent to buy, ossia la previsione dell'opzione di acquisto per la stazione appaltante	10
C3	Tempi di trasferimento dell'immobile	5

**IL PREZZO DEVE ESSERE DEFINITO TENENDO CONTO ANCHE DI EVENTUALI BENEFICI FISCALI DERIVANTI DALLA RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE.**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

Il Consorzio Acquedottistico Marsicano si riserva in qualsiasi momento di sospendere, annullare o revocare la presente procedura, di non dare corso o di non procedere all'aggiudicazione del contratto, senza che gli operatori economici partecipanti possano vantare alcuna pretesa.

La documentazione prodotta dai soggetti concorrenti non sarà restituita.

Il Codice CIG e relativo FVOE 2 saranno acquisiti nella terza fase della procedura.

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il C.A.M. S.p.A., corrente in Avezzano Via Caruscino,1 PEC: cam@pec.cam-spa.net, nella sua qualità di Titolare del trattamento dati personali, informa, ai sensi del REGOLAMENTO (UE) 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati), oltre che il D. Lgs.vo 196/01 smi (Codice della Privacy), D. Lgs.vo 101/18, nonché ai provvedimenti emessi dal Comitato Europeo sulla Protezione dei Dati e dal Garante per la protezione dei dati personali, che i dati raccolti saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui al presente avviso/bando (base giuridica art.6 par.1 lett.b Regolamento Ue 679/2016) in particolare: dati inseriti nelle buste "A", "B" e "C" vengono acquisiti dalla Stazione Appaltante ai fini della partecipazione alla gara d'appalto, in particolare ai fini della verifica delle capacità amministrative e tecnico-economiche dei concorrenti, per l'aggiudicazione nonché l'esecuzione dell'appalto ovvero in adempimento di precisi obblighi di legge (es. normativa antimafia); i dati da fornire dall'Aggiudicatario vengono acquisiti dalla Stazione Appaltante ai fini della stipula e dell'esecuzione del contratto, ivi compresi gli adempimenti degli obblighi legali ad esso connessi, nonché gli adempimenti contabili ed il pagamento del corrispettivo contrattuale; i dati saranno conservati per il tempo necessario all'esaurimento di tale finalità e comunque non oltre 5 anni dalla realizzazione della stessa. Il conferimento dei dati richiesti per partecipare all'avviso è obbligatorio. L'interessato potrà esercitare, inviando raccomandata a/r alla sede legale del titolare del trattamento o inviando una pec a cam@pec.cam-spa.net, i diritti di cui agli artt.15-22 Regolamento Ue 679/2016, proporre opposizione, proporre reclamo all'autorità di controllo.

Il responsabile della protezione dati è contattabile al seguente indirizzo e.mail dpo@cam-spa.com.

I dati possono essere comunicati a:

- personale della Stazione Appaltante che cura il procedimento di gara o di altri uffici che svolgono attività attinenti; eventuali soggetti esterni facenti parte delle Commissioni (aggiudicazione, verifica offerta anomala, collaudo, ecc.) che verranno costituite o che prestino attività di assistenza/consulenza alla Stazione Appaltante in ordine al procedimento di gara o per fini di studio e statistici;
- organismi di controllo istituzionali;
- altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della Legge 7 agosto



**Consorzio Acquedottistico Marsicano S.p.A.**  
Via Caruscino, 1 67051 Avezzano (AQ)  
Tel. 0863/090030 - Fax 0863/4589215  
Iscrizione n. 01270510660 del Registro delle Imprese de L'Aquila  
Cap. Soc. € 26.419.100,00 C.F. e P. IVA 01270510660  
www.cam-spa.com - E-mail: [cam@cam-spa.com](mailto:cam@cam-spa.com)

1990, n. 241 e s.m.i del dlgs 36/2023.;  
- ANAC - Autorità Nazionale Anticorruzione.

Allegati:

1) Modello di domanda di partecipazione e annesse dichiarazioni sostitutive;

**Il Responsabile Unico del Procedimento**  
**Geom. Stefano Tesone**



Firmato digitalmente da:  
Tesone Stefano  
Firmato il 16/12/2024 10:44  
Seriale Certificato: 3609343  
Valido dal 28/05/2024 al 28/05/2027  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA