



**PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI SPAZI PER LO SVOLGIMENTO  
DI SERVIZI LIBRARI ED ULTERIORI PRESTAZIONI A FAVORE DEGLI STUDENTI**

**DISCIPLINARE**

- **Procedura autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 31 marzo 2026**
- **Procedura suddivisa in lotti:**
  - **Lotto 1: Via Conservatorio n. 7**
  - **Lotto 2: Via Festa del Perdono n. 3**
  - **Lotto 3: Via Celoria n. 20**
- **Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa**
- **Durata contrattuale: 5 anni**
- **Canoni annui posti a base di gara:**
  - **Lotto 1 - € 5.900,00 + IVA.**
  - **Lotto 2 - € 10.400,00 + IVA.**
  - **Lotto 3 - € 1.400,00 + IVA.**

Il concorrente dovrà far pervenire la propria **offerta**, redatta in lingua italiana, **entro il termine perentorio delle ore 12,00 (dodici) del giorno 05.06.2026**, a mezzo di raccomandata postale oppure mediante consegna a mani al seguente indirizzo:

*Università degli Studi di Milano - Ufficio Protocollo e Flussì Documentali  
Via Festa del Perdono n. 7 - 20122 MILANO*

N.B.: In caso di consegna a mano, gli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio sono:

- dal lunedì al venerdì: dalle ore 08.30 alle ore 12.30 e dalle ore 13.00 alle ore 15.30.

In data che verrà comunicata dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte sul profilo del committente all'indirizzo internet <https://www.unimi.it/it/ateneo/bandi-di-gare-e-contratti/aste-e-procedure-immobiliari> si procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi contenenti le offerte relative alla procedura di cui all'oggetto.

L'invio dell'offerta, comunque, s'intende fatto ad esclusivo rischio del concorrente; sarà pertanto considerato inaccettabile qualsiasi reclamo per mancato o ritardato arrivo dell'offerta e, conseguentemente, saranno prese in considerazione **solo le offerte pervenute all'Ufficio Archivi e Protocollo dell'Università entro il termine stabilito**. Farà fede esclusivamente la **ricevuta** consegnata dallo stesso **Ufficio Protocollo e Flussì Documentali**.

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcun'altra offerta, neppure se sostitutiva o aggiuntiva rispetto all'offerta precedente.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Concedente non procedere all'aggiudicazione della procedura qualora nessuna offerta risulti conveniente e rispondente agli obiettivi che l'Amministrazione Concedente si propone, come esplicitati nei relativi atti, o se aggiudicata, non stipulare il contratto di concessione.

Si precisa che, ai sensi della vigente normativa, 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 sempre che l'operatore economico non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

Si precisa che in caso di RTI, si dovrà dare atto dei membri del raggruppamento costituendo o costituito, accludendo l'Allegato 1 al presente Disciplinare oltre a copia dell'atto costitutivo del raggruppamento o dichiarazione di impegno a costituire il Raggruppamento, quest'ultima sottoscritta dai Rappresentanti legali di tutti gli appartenenti al Raggruppamento stesso.

La mancanza della puntuale indicazione dei membri del raggruppamento costituirà causa di esclusione dalla presente procedura di gara. La carenza dei documenti sopra richiamati afferenti al raggruppamento, qualora regolarmente identificato, sarà considerata irregolarità essenziale, sanabile ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023.

In caso di partecipazione dei consorzi dovrà essere data indicazione delle consorziate esecutrici a pena di esclusione, come da Allegato 1 al presente Disciplinare.

Le offerte parziali o condizionate produrranno la nullità dell'intera offerta. E' fatto divieto assoluto di presentare offerte alternative.

L'offerente potrà partecipare alla procedura per uno o più lotti.

L'aggiudicazione avverrà per singolo lotto. Potranno essere aggiudicati al medesimo offerente anche tutti i lotti.

In presenza di offerte alternative l'Amministrazione Concedente non procederà ad alcuna scelta tra le proposte formulate e considererà nulle tutte le offerte, con conseguente esclusione dalla procedura dell'Offerente interessato. Si precisa che devono intendersi come alternative e, quindi, inammissibili le offerte che prevedono due o più soluzioni tecniche a prezzi diversi o al medesimo prezzo.

Non sono ammesse variazioni al Capitolato.

La presente procedura, avendo ad oggetto la concessione di spazi, è esclusa dall'ambito di applicazione del codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 56 co. 1, let. e) del D.Lgs. 36/2023.

La procedura, pertanto, è regolamentata dalle disposizioni del presente disciplinare.

La procedura è comunque soggetta ai principi generali di risultato, di fiducia, accesso al mercato, economicità, efficacia, imparzialità, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità di cui all'art. 13 del D. Lgs. 36/2023 e agli ulteriori articoli del codice dei contratti pubblici espressamente richiamati.

E' ammessa la partecipazione sia a persone fisiche che a soggetti dotati di personalità giuridica.

## Sopralluogo

Il sopralluogo presso gli spazi dei lotti per i quali l'offerente intende presentare l'offerta è obbligatorio.

Al fine di fissare l'appuntamento per la presa visione dei luoghi, dovrà essere inoltrata richiesta scritta di sopralluogo al seguente indirizzo di posta elettronica: [Servizi.patrimoniali@unimi.it](mailto:Servizi.patrimoniali@unimi.it).

Tale richiesta, recante una chiara indicazione del proprio recapito telefonico, per ragioni organizzative e di programmazione, dovrà essere inoltrata con estrema sollecitudine e comunque entro il giorno 29.05.2026.

La richiesta di sopralluogo deve riportare i seguenti dati dell'offerente: denominazione del concorrente, recapito telefonico/indirizzo e-mail, nominativo e qualifica della persona incaricata ad effettuare il sopralluogo.



## Condizioni di partecipazione

Per la partecipazione alla seguente procedura è richiesto, a pena di esclusione, il possesso dei seguenti requisiti di partecipazione:

### Situazione personale dei concorrenti

1. assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
2. insussistenza delle situazioni di cui all'art.53, comma 16-ter del D.Lgs. n. 165/2001 s.m.i. (c.d. clausola di Pantouflage), di cui alla dichiarazione contenuta all'interno dell'Allegato 1 al presente Disciplinare;

*(Si segnala che qualora emerga successivamente - per effetto dei controlli effettuati da questa Amministrazione - l'evidenza della conclusione dei rapporti di cui sopra, sarà disposta l'esclusione dell'operatore economico privato dalla procedura di affidamento. I contratti eventualmente conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dalla norma di legge sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni, con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti).*

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese, fondazioni, associazioni o consorzi di concorrenti, i suddetti requisiti di cui ai precedenti n. 1 e 2, essendo di carattere prettamente soggettivo, devono essere posseduti da tutti i membri del raggruppamento/consorzio.

## Modalità relative alla presentazione delle offerte

Affinché l'Amministrazione Concedente possa effettuare una corretta ed uniforme valutazione delle offerte, il Concorrente dovrà formulare **l'offerta tecnica, l'offerta economica** e produrre i **documenti, certificazioni e dichiarazioni** seguendo le istruzioni riportate di seguito.

La documentazione costituente l'offerta dovrà essere contenuta in un **plico principale, sigillato con nastro adesivo\* in modo da garantirne l'integrità e controfirmato sui lembi di chiusura dal soggetto che ha presentato l'offerta**, sul quale dovranno essere indicati:

- a) la ragione sociale del concorrente; per i concorrenti raggruppati o consorziati (ordinari) la ragione sociale del mandatario, nonché delle altre imprese costituenti il raggruppamento o consorzio;
- b) il seguente indirizzo di destinazione: *Università degli Studi di Milano, Ufficio Archivi e Protocollo, Via Festa del Perdono, 7, 20122 Milano;*
- c) la dicitura: *"Concessione di spazi per lo svolgimento di servizi librari ed ulteriori prestazioni a favore degli studenti";*

La mancata osservanza delle predette prescrizioni relative al plico principale, ad eccezione dell'indicazione delle informazioni di cui al punto a) comporterà **l'esclusione dalla gara**.

\* Si chiede cortesemente, pur adottando tutte le precauzioni necessarie a garantire l'integrità del plico, di non utilizzare la ceralacca.



Saranno causa di esclusione dalla procedura eventuali lacerazioni del plico tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

Il suddetto plico dovrà contenere:

- una busta contenente documenti, certificazioni e dichiarazioni e recante la denominazione " *Documenti, certificazioni e dichiarazioni*" (unica indipendentemente dal numero dei lotti per il quale l'offerente partecipa);
- tante buste quanti sono i lotti ai quali l'offerente partecipa, recanti ciascuna la denominazione " *Offerta tecnica: lotto n. ...*" e contenenti ognuna l'offerta tecnica relativa al lotto indicato sulla busta;
- tante buste quanti sono i lotti ai quali l'offerente partecipa, recanti ciascuna la denominazione " *Offerta economica: lotto n. ...*" e contenenti ognuna l'offerta economica relativa al lotto indicato sulla busta.

Ognuna delle predette buste, **chiuse con nastro adesivo\* e controfirmate sui lembi di chiusura dal soggetto che ha formulato l'offerta**, dovrà altresì recare le diciture di cui ai punti a) e c) precedenti.

Si fa presente che la **mancanza** di uno qualsiasi dei predetti plichi o qualsiasi altra irregolarità relativa alla chiusura degli stessi tale da far ritenere che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte, nonché la mancata osservanza delle prescrizioni riguardanti la chiusura della busta contenente l'offerta economica, comporteranno **l'immediata esclusione dalle successive fasi della procedura**.

### **BUSTA 1 – "Documenti, Certificazioni e Dichiarazioni"**

La **Busta 1**, contrassegnata dalla dicitura "**Documenti, certificazioni e dichiarazioni**" dovrà contenere la sotto elencata documentazione:

- 1. Dichiarazione sostitutiva**, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, resa dal rappresentante dell'offerente, munito dei poteri necessari ad impegnare l'offerente medesimo per tutti gli atti e gli effetti giuridici derivanti dalla presente procedura, autenticata mediante allegazione di fotocopia del documento di identità del dichiarante, **redatte sulla base dei modelli Allegato 1) al presente Disciplinare.**
- 2. Dichiarazione sostitutiva**, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 resa dal rappresentante dell'offerente, munito dei poteri necessari ad impegnare l'offerente medesimo per tutti gli atti e gli effetti giuridici derivanti dalla presente procedura, autenticata mediante allegazione di fotocopia del documento di identità del dichiarante, redatta sulla base del modello **Allegato 2) al presente Disciplinare.**

Si precisa che la mancata presentazione delle dichiarazioni sostitutive, Allegato n. 1 e Allegato n. 2, sarà considerata irregolarità sanabile e sarà soggetta al procedimento del soccorso istruttorio. Entrambe le dichiarazioni dovranno essere siglate e sottoscritte in calce con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante dell'Offerente.

In caso di raggruppamento o consorzio già costituito le dichiarazioni sostitutive dovranno essere siglate e sottoscritte in calce con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante della mandataria.



Nell'ipotesi di offerenti che si sono impegnati a costituire un raggruppamento temporaneo in caso di aggiudicazione, le dichiarazioni sostitutive dovranno essere presentate da ciascun rappresentante dell'offerente che farà parte del Raggruppamento.

Si ricorda che i requisiti in ordine all'assenza delle cause di esclusione ex art. 94 e 95 devono essere posseduti da ciascun consorziato e dal consorzio stesso.

Pertanto, le consorziate indicate dal consorzio come esecutrici della prestazione, dovranno presentare la dichiarazione, redatta sulla base del modello Allegato 2) al presente Disciplinare, attestante il possesso dei requisiti di ordine generale ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023.

**3. Informativa (Allegato 3** al presente Disciplinare) a persone fisiche/giuridiche clienti/fornitori ai sensi del Regolamento UE 2016/679. L'informativa dovrà essere sottoscritta in calce con firma leggibile e per esteso dal rappresentante dell'offerente.

La mancata presentazione della suddetta informativa costituirà irregolarità non essenziale. Qualora, tuttavia, l'informativa non venga prodotta in seguito a richiesta di integrazione da parte dell'Amministrazione Concedente, si provvederà all'esclusione del medesimo concorrente.

**4. Patto di integrità tra l'Università degli Studi di Milano e l'operatore economico**, ai sensi dell'art. 1 co.17 L.190/2012 e Determinazione ANAC n. 1120 del 22 dicembre 2020. Il Patto, allegato al presente Disciplinare, dovrà essere sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso dal rappresentante dell'offerente (**Allegato 4**).

La mancata presentazione del suddetto Patto sarà considerata irregolarità sanabile ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023.

Nel caso di offerenti che si sono impegnati a costituire un raggruppamento temporaneo in caso di aggiudicazione:

- **i documenti di cui ai punti 1), 2), 3) e 4)** dovranno essere presentati da ciascun offerente appartenente al raggruppamento.

## BUSTA 2 – "Offerta Tecnica"

La **Busta 2**, recante all'esterno la dicitura "**Offerta tecnica**", dovrà contenere **a pena d'esclusione:**

A) la relazione illustrativa particolareggiata del servizio e delle attività, a favore degli studenti, che verranno espletate dal concessionario durante il periodo di vigenza contrattuale, articolata nei seguenti punti:

- vendita di materiale librario in genere, compresi i libri di testo adottati dai docenti titolari di corsi ufficiali delle Facoltà dell'Università degli Studi di Milano;

- realizzazione e svolgimento di servizi, attività e strumenti riguardanti le esigenze e i bisogni degli studenti dell'Ateneo connessi alla vita universitaria, nonché riferiti allo sviluppo formativo e culturale di quest'ultimi.

(A titolo esemplificativo e non esaustivo, l'offerente, nel quadro dei servizi, attività e strumenti di cui al presente punto, potrà proporre la vendita di cancelleria, gadgets fotocopie nonché la fornitura di ausili e strumenti didattici);

- modalità di coinvolgimento degli studenti nell'erogazione dei servizi resi;



Tale relazione, che dovrà riferirsi all'intero periodo di vigenza contrattuale, dovrà contenere una descrizione analitica e dettagliata di ciascun servizio, attività e strumento proposto fornendo tutti gli elementi utili alla valutazione da parte della Commissione Tecnica Giudicatrice, tra cui: i periodi, gli orari e la localizzazione dei servizi e delle attività proposte; il numero delle risorse umane dedicate al servizio o all'attività; il numero minimo di strumenti ed iniziative che verranno attuate per ciascun anno; l'indicazione della gratuità o meno dei servizi, attività e strumenti proposti agli studenti; l'indicazione precisa e dettagliata delle modalità di coinvolgimento degli studenti nell'erogazione dei servizi ed il numero degli studenti coinvolti per ogni lotto. I servizi descritti nella presente relazione illustrativa dovranno essere effettuati dal Concessionario nel rispetto delle indicazioni fornite dal Concedente, dai regolamenti, dalle disposizioni normative vigenti.

Si precisa che l'offerta tecnica dovrà essere formulata con capacità di sintesi, in massimo 20 cartelle complessive (formato A4), utilizzando i caratteri "Arial 11" e/o "Times New Roman 12"

B) dichiarazione di aver effettuato il sopralluogo nei locali, vistata da un tecnico della Direzione Servizi Patrimoniali, Immobiliari ed Assicurativi (**Allegato 5**).

B. Nella "Busta n.2" contenente l'offerta tecnica **non devono essere inseriti, pena l'esclusione, documenti contenenti riferimenti economici.**

La documentazione di cui al presente paragrafo dovrà essere siglata in ogni pagina e, **a pena di esclusione, sottoscritta in calce, con firma leggibile e per esteso, dal legale rappresentante dell'Offerente.**

In caso di raggruppamento già costituito, l'offerta dovrà essere siglata in ogni pagina e, **a pena di esclusione, sottoscritta in calce, con firma leggibile e per esteso, dal legale rappresentante della mandataria.**

Nell'ipotesi di concorrenti che si sono impegnati a costituire un raggruppamento in caso di aggiudicazione, i documenti medesimi dovranno essere siglati in ogni pagina e, **a pena di esclusione, sottoscritti in calce con firma leggibile e per esteso dai legali rappresentanti di ciascuno dei partecipanti, del raggruppamento.**

### BUSTA 3 – "Offerta Economica"

La busta 3, recante all'esterno la dicitura "**Offerta economica**", dovrà contenere **a pena d'esclusione** i dati di seguito specificati (allegato 6):

- 1. percentuale unica di rialzo (espressa in cifre) sui canoni annui di concessione degli spazi, posti a base di gara:**

**Lotto 1 - € 5.900,00 + IVA.**

**Lotto 2 - € 10.400,00 + IVA.**

**Lotto 3 - € 1.400,00 + IVA.**

*L'offerta che presenti una percentuale pari a zero, cioè pari alla base d'asta, sarà causa di esclusione dalla procedura.*



**2. percentuale unica di sconto (espressa in cifre) sul prezzo di copertina dei libri di testo adottati dai docenti dell'Università degli Studi di Milano.**

*Lo sconto deve essere maggiore alla percentuale del 10%, pena l'esclusione dalla procedura.*

L'offerta economica, presentata come su indicato, dovrà essere siglata in ogni pagina e, **a pena di esclusione**, sottoscritta in calce, con firma leggibile e per esteso, dal rappresentante dell'Offerente.

In caso di raggruppamento o consorzio ordinario già costituito, l'offerta economica dovrà essere siglata in ogni pagina e, **a pena di esclusione**, sottoscritta in calce, con firma leggibile e per esteso dal rappresentante della mandataria.

Nell'ipotesi di concorrenti che si sono impegnati a costituire un raggruppamento o un consorzio ordinario in caso di aggiudicazione, l'offerta economica dovrà essere siglata in ogni pagina e, **a pena di esclusione**, sottoscritta in calce, con firma leggibile e per esteso, dai rappresentanti di ciascuno dei partecipanti del Raggruppamento.

Nel caso in cui l'Amministrazione Concedente riscontri la mancanza, l'incompletezza ed ogni altra irregolarità essenziale di elementi e dichiarazioni che devono essere prodotti dal concorrente in base alla legge, al bando o al presente disciplinare, la stessa assegnerà al concorrente un termine non superiore a dieci giorni naturali successivi e continui, per provvedere al rilascio, all'integrazione o alle regolarizzazioni necessarie, purché i requisiti dichiarati nella documentazione mancante siano sussistenti al momento della presentazione della domanda.

**In caso di inutile decorso del termine assegnato il concorrente sarà escluso dalla procedura.**

Sarà ugualmente escluso dalla procedura il concorrente che, in sede di integrazione documentale, non dia attestazione di possedere il requisito, dichiarato nel documento mancante, sin dal momento di presentazione dell'offerta.

**Si precisa che verrà comunque ritenuta insanabile, e pertanto sarà considerata immediatamente causa di esclusione, quella mancanza, incompletezza o irregolarità essenziale che determini violazione del principio di segretezza dell'offerta, la cui regolarizzazione a posteriori, cioè dopo l'acquisizione pubblica del numero e dei nominativi degli offerenti, determinerebbe evidentemente una violazione dei principi di par condicio tra i concorrenti e di massima trasparenza della procedura di gara.**

**Si considera insanabile, in tale ottica, la mancanza/irregolarità essenziale dei seguenti documenti:**

- **presentazione del plico principale dopo la scadenza del termine perentorio previsto dal bando;**
- **presentazione di un'offerta plurima o condizionata, ovvero offerte in aumento;**
- **irregolare chiusura e sigillatura del plico principale, ovvero ogni difformità rispetto a quanto previsto nel paragrafo "Modalità relative alla presentazione delle offerte";**
- **mancata presentazione di una o più buste contenute nel plico principale, irregolare chiusura e sigillatura delle stesse;**
- **mancanza o carenze dei documenti di cui alle buste 2 e 3 e mancanza della sottoscrizione delle relative offerte, rispettivamente dell'Offerta Tecnica e dell'Offerta Economica.**



## Modalità relative all'espletamento della gara e dell'aggiudicazione

La presente procedura sarà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Le offerte presentate dai concorrenti, nei termini e modi sopraindicati, saranno sottoposte all'esame di un'apposita Commissione giudicatrice, all'uopo nominata dall'Amministrazione dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la quale, in seduta pubblica, procederà preliminarmente alla verifica delle dichiarazioni e dei documenti presentati dai concorrenti ed alla esclusione dalla gara degli offerenti che non abbiano presentato la documentazione richiesta secondo le previsioni di gara.

Le offerte ritenute valide verranno quindi esaminate dalla stessa Commissione che, in sedute riservate, procederà alla valutazione della documentazione tecnica e all'attribuzione dei punteggi secondo i criteri di seguito elencati.

## Criteri e modalità di attribuzione del punteggio

L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà individuata secondo i seguenti elementi di valutazione sotto riportati.

Il punteggio massimo attribuibile a ciascuna offerta è pari a 100 punti, ripartiti come di seguito indicato:

- A) **punteggio componente tecnica-qualitativa: massimo 80 punti** assegnati alla "relazione illustrativa particolareggiata del servizio e dell'attività a favore degli studenti, che verranno espletate dal concessionario durante il periodo di vigenza contrattuale" Busta 2 "Offerta Tecnica", ripartiti come di seguito:

assegnato discrezionalmente dalla commissione con scelta motivata in base ai seguenti criteri

- completezza ed organicità del progetto - **max 15 punti**;
- descrizione delle modalità di coinvolgimento degli studenti nell'erogazione dei servizi offerti - **max 25 punti**;
- chiarezza degli obiettivi e finalità perseguite – **max 10 punti**;
- qualità delle attività proposte e rispondenza alle esigenze degli studenti connesse alla vita universitaria, **max 30 punti**;

- B) **punteggio componente economica: massimo 20 punti**, assegnati all'offerta di cui alla Busta 3 "Offerta economica" come di seguito:

**1.1** percentuale unica di sconto sul prezzo di copertina dei libri di testo adottati dai docenti dell'Università degli Studi di Milano (lo sconto deve essere maggiore alla percentuale del 10% posta a base di gara) – max 10 punti;

**1.2** percentuale unica di rialzo sui canoni annui di concessione degli spazi, posti a base di gara – max 10 punti:

Lotto 1 - € 5.900,00 + IVA.

Lotto 2 - € 10.400,00 + IVA.

Lotto 3 - € 1.400,00 + IVA.



## Modalità e formule di attribuzione del punteggio

### **Componente tecnica – max 80 punti**

L'attribuzione dei **punteggi tecnici** ai singoli soggetti concorrenti avverrà applicando 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 e uno

Σn = sommatoria.

Con riferimento agli elementi qualitativi/discrezionali le offerte verranno valutate mediante attribuzione di un coefficiente discrezionale-motivazionale, compreso tra 0 e 1, sulla base del seguente schema:

Assente	0,0
Quasi del tutto assente	0,1
Absolutamente insufficiente	0,2
Gravemente insufficiente	0,3
Insufficiente	0,4
Mediocre	0,5
Sufficiente	0,6
Discreto	0,7
Buono	0,8
Ottimo	0,9
Eccellente	1,0

La Commissione calcolerà la media dei coefficienti attribuiti dai componenti per ogni criterio. Una volta che ciascun commissario ha attribuito il coefficiente a ciascun concorrente, si calcola la media dei coefficienti attribuiti; successivamente è attribuito il valore 1 al coefficiente più elevato e di conseguenza sono riparametrati tutti gli altri coefficienti. Il punteggio del concorrente per ciascun criterio sarà ottenuto moltiplicando la media dei coefficienti, come sopra riparametrati, per il valore del relativo punteggio massimo. Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica sarà dato dalla somma dei punteggi ottenuti per ciascun criterio. Le attribuzioni dei coefficienti numerici si intenderanno correlate al giudizio motivazionale indicato nella sopraportata tabella senza necessità di ripetizione nel relativo verbale.

### **Componente economica (max 20 punti)**

I coefficienti relativi agli elementi di natura quantitativa (offerta economica) saranno determinati con riguardo alla percentuale unica di sconto di cui alla let. B), punto 1.1. attraverso la seguente formula:

$$R(a)_i / R(\max)$$

Dove:

R(a)<sub>i</sub> = sconto offerto dal concorrente

R(max) = maggiore sconto offerto



con riguardo alla percentuale unica di rialzo di cui alla let. B), punto 1.2. attraverso la seguente formula:

$R(a) / R(\max)$

Dove:

$R(a)$  = rialzo offerto dal concorrente

$R(\max)$  = rialzo massimo offerto

Il punteggio finale sarà ottenuto operando la somma aritmetica dei punteggi parziali di cui ai precedenti punti.

Ciascun lotto verrà aggiudicato all'offerente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto; si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

L'Amministrazione non procederà all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti idonea e conveniente.

Al termine della valutazione delle offerte tecniche, in una seduta pubblica successiva, **la cui data verrà resa nota con avviso pubblicato sul sito web d'Ateneo all'indirizzo <https://www.unimi.it/it/ateneo/bandi-di-gare-e-contratti/aste-e-procedure-immobiliari>**, la Commissione, dopo aver dato lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche, procederà all'apertura delle buste contenenti la "documentazione economica", alla verbalizzazione delle offerte, al calcolo dei punteggi relativi alla componente economica, nonché alla determinazione della soglia di anomalia ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs. n. 36/2023.

Il Responsabile del procedimento e la Commissione, valutata la congruità delle offerte risultate anormalmente basse, provvedono alla redazione della graduatoria e della formulazione della proposta di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui due o più migliori offerte abbiano conseguito lo stesso punteggio complessivo, ma siano diversi i punteggi parziali, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che avrà ottenuto il miglior punteggio per la componente tecnico-qualitativa.

Nel caso in cui le offerte di due o più offerenti abbiano ottenuto lo stesso punteggio sia economico-quantitativo che tecnico-qualitativo, si procederà nella stessa seduta pubblica – ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924 - a richiedere il rilancio dell'offerta da parte dei legali rappresentanti degli offerenti presenti. Qualora questi ultimi non fossero presenti, o se presenti non intendano migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

L'Amministrazione Concedente procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta. In tal caso, la Commissione potrà procedere nella medesima seduta pubblica, sia all'apertura della busta contenente le Dichiarazioni che all'apertura delle buste contenenti rispettivamente l'offerta tecnica e l'offerta economica. Successivamente, in seduta riservata, procederà alla valutazione di congruità e convenienza nonché alla rispondenza della stessa agli obiettivi che l'Amministrazione si propone con la presente gara, senza attribuzione dei punteggi alla componente tecnica e alla componente economica.

L'Amministrazione procederà alle verifiche nei confronti del soggetto aggiudicatario che dovrà comprovare il possesso dei requisiti dichiarati, successivamente il Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo procederà all'aggiudicazione definitiva della gara, che diventerà efficace solo dopo l'acquisizione dei documenti necessari alla stipula del contratto.

L'Aggiudicatario dovrà inoltre provvedere, entro il termine perentorio di 15 giorni naturali, successivi e continui dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, a trasmettere alla Direzione



Servizi Patrimoniali, Immobiliari ed Assicurativi la seguente documentazione necessaria alla stipula del contratto:

1. polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per un importo pari a sei mensilità (canone e importo forfettario spese generali) decorrente dalla data di stipula del contratto e termine dopo tre mesi dalla scadenza del contratto.  
La fideiussione prodotta dovrà contenere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, co. 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.  
La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento e l'aggiudicazione al concorrente che segue in graduatoria.
2. (in caso di RTI) atto notarile di costituzione del Raggruppamento temporaneo, nella quale gli aggiudicatari conferiscono il mandato di esercitare la funzione di capogruppo, specificante che al mandatario spetta la rappresentanza esclusiva anche processuale dei mandanti nei confronti dell'Università degli Studi di Milano per tutte le operazioni e gli atti di qualsiasi natura riferentesi all'appalto, fino all'estinzione di ogni rapporto. Tale atto dovrà riportare l'esatta indicazione delle prestazioni che saranno effettuate da ciascuno dei partecipanti.

Resta stabilito che l'inadempimento di ciascuno dei suddetti obblighi comporterà la decadenza immediata dall'aggiudicazione, salvo il risarcimento dei danni che potranno derivare all'Amministrazione Concedente per la ritardata esecuzione del servizio o per l'eventuale maggior costo della stessa rispetto a quello che si sarebbe affrontato senza la decadenza dell'aggiudicazione.

Si precisa che qualora l'Amministrazione Concedente non dovesse procedere per qualsiasi motivo all'aggiudicazione della presente gara, l'Offerente non avrà diritto ad alcun indennizzo o compenso e che la formulazione della graduatoria e la relativa proposta di aggiudicazione della procedura non produce in alcun modo gli effetti derivanti dalla stipula del contratto o dalla lettera di aggiudicazione definitiva. Inoltre, l'Aggiudicatario non avrà diritto ad alcun indennizzo o compenso qualora, per qualsiasi motivo l'Amministrazione Concedente non dovesse inviare la lettera di aggiudicazione definitiva o stipulare il contratto relativo alla presente procedura.

L'Aggiudicatario rinuncia a qualsiasi pretesa di carattere economico e/o giuridico che potrebbe derivare da eventuali provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria emessi in seguito ad impugnazione degli atti di gara e dei provvedimenti dell'Appaltante, anche successivamente alla stipula del contratto o all'invio della lettera di aggiudicazione.

A carico dell'aggiudicatario della concessione graveranno inoltre le spese di bollo, i diritti e le spese di registrazione del contratto, nonché ogni altro onere fiscale presente e futuro che per legge non sia inderogabilmente posto a carico dell'Amministrazione Concedente.

Si precisa, infine, che l'Amministrazione Concedente - nel rispetto della vigente normativa - per motivate e giustificate ragioni, potrà modificare l'iter procedurale sopra specificato.

Si informa che i dati in possesso dell'Amministrazione verranno trattati secondo le previsioni del documento "Informativa a persone fisiche/giuridiche clienti /fornitori" ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.lgs. 196/2003, come modificato dal D.lgs. 101/2018, allegato al presente Disciplinare.



### Richieste di informazioni complementari

Eventuali richieste di informazioni complementari, anche di natura tecnica, in ordine al contenuto del Capitolato e del presente Disciplinare dovranno essere formulate per iscritto e fatte pervenire a mezzo posta elettronica all'indirizzo [immobili.assicurazioni@unimi.it](mailto:immobili.assicurazioni@unimi.it) a: Direzione Servizi Patrimoniali, Immobiliari ed Assicurativi, **entro e non oltre il giorno 29.05.2026**.

L'Amministrazione non fornirà chiarimenti nell'ipotesi in cui l'oggetto della richiesta faccia riferimento a tematiche di cui le normative vigenti forniscano già idonee indicazioni giuridiche ed operative. Analogo comportamento assumerà l'Amministrazione nell'ipotesi in cui vengano formulate richieste di informazioni complementari la cui risposta risulti pacifica sulla base di una attenta lettura degli atti di gara e/o dei chiarimenti già forniti.

Fatte salve le ragioni organizzative e di economia procedurale sopra indicate, si precisa che i comportamenti dell'Amministrazione saranno sempre e comunque improntati alla trasparenza della procedura e all'interesse dell'Amministrazione ad ottenere il maggior numero di offerte rispondenti alle esigenze rappresentate negli atti di gara.

**Le risposte alle eventuali richieste di informazioni complementari nonché eventuali variazioni relative alla data di apertura delle offerte saranno consultabili e scaricabili sul profilo del committente all'indirizzo internet <https://www.unimi.it/it/ateneo/bandi-di-gare-e-contratti/aste-e-procedure-immobiliari>**

**Resta inteso che, nel rispetto della *lex specialis* costituita dagli atti di gara, per tutto quanto non espressamente disciplinato dall'Amministrazione Concedente valgono le disposizioni normative vigenti.**

- ❑ Responsabile Unico del Procedimento è il Dott. Lorenzo Maiocchi, Direzione Servizi Patrimoniali, Immobiliari e Assicurativi.
- ❑ Referenti della procedura amministrativa: Dott.ssa Elena Porta tel. 02/503.12031 e Dott.ssa Elisabetta Cuccia tel. 02/503.12170 – Direzione Servizi Patrimoniali, Immobiliari e Assicurativi.

DIREZIONE SERVIZI PATRIMONIALI, IMMOBILIARI E ASSICURATIVI  
Il Responsabile  
Dott. Lorenzo Maiocchi

Firmato digitalmente ex art. 24 Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82

Allegati:

1. Modello - Dichiarazione sostitutiva (punto 1 busta 1)
2. Modello - Dichiarazione sostitutiva (punto 2 busta 1)
3. Modello - Informativa privacy
4. Patto di integrità
5. Modulo per presa visione dei luoghi (punto B busta 2)
6. Modello – Offerta economica (busta 3)