



San Marino, 26 settembre 2016/1716 d.f.R.
Prot. n. 103410/2016

**BANDO PUBBLICO
PER LA RICERCA DI UN'AREA, O DI UN FABBRICATO, O DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
ESISTENTE O DA RIQUALIFICARE DA DESTINARE A SEDE DELLA RADIOTELEVISIONE DELLA
REPUBBLICA DI SAN MARINO**

Il Dipartimento Funzione Pubblica, con sede in San Marino (RSM) via della Capannaccia n. 13, ai sensi dell'art. 49 della Legge 20 dicembre 2013 n.174 e delle delibere del Congresso di Stato n. 62 del 17 novembre 2015 e n.122 del 22 agosto 2016,

RENDE NOTO

che intende procedere all'individuazione di un'area, o di un fabbricato, o di un complesso immobiliare esistente o da riqualificare in locazione e/o da acquistare, da destinare a sede della Radiotelevisione della Repubblica di San Marino.

Il presente Bando ha finalità di porre in essere una ricerca di mercato nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.

L'area, o il fabbricato, o il complesso immobiliare dovrà avere le caratteristiche dimensionali, funzionali, logistiche e tecniche di seguito indicate.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO O DEI FABBRICATI CONTIGUI ESISTENTI O DI PROGETTO (V1)

1. UBICAZIONE

Sede all'interno della Repubblica di San Marino in zona urbanistica in cui è possibile insediare le funzioni terziarie pubbliche (Gruppo G ai sensi dell'art.183 della Legge n.87/95)*

Vicinanza alla superstrada San Marino-Rimini*

Vicinanza alla rete di trasporto pubblico

Vicinanza a parcheggi pubblici

2. ACCESSIBILITÀ

Comoda accessibilità veicolare*

Accessibilità ai mezzi pesanti*

3. PARCHEGGIO

Disponibilità di almeno 100 posti auto di cui minimo 50 nell'area esterna (vedi punto 5 delle caratteristiche delle singole aree funzionali)*

4. FINITURE ESTERNE

Buona qualità delle finiture esterne

Buono stato di conservazione generale delle finiture

Infissi a taglio termico e vetrocamera

Coibentazione dei paramenti esterni delle aree climatizzate

5. COPERTURE

Praticabili pedonalmente*

Portata idonea all'installazione di impianti e antenne*

6. IMPIANTI

Centrali tecnologiche con unità trattamento aria (UTA)*

Cabina di trasformazione ed impianti di riserva per un fabbisogno energetico di circa 2 MVA*

Impianti di emergenza (gruppo elettrogeno) e di continuità (UPS)*

7. LAYOUT DIMENSIONALE E DISTRIBUTIVO

Superficie complessiva individuabile su un unico fabbricato o anche su più fabbricati contigui*

Superficie coperta netta ad uso uffici e assimilabili, Area News e Studi Radio, non inferiore a **1000 m² ***

Superficie coperta netta ad uso produttivo, per la produzione leggera (Produzione News, Studi virtuali) non inferiore a **500 m² ***

Superficie coperta netta ad uso produttivo, per la produzione pesante (Studi TV, Riprese esterne) non inferiore a **1000 m² ***

Superficie coperta netta ad uso servizi non inferiore a **120 m² ***





CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE AREE FUNZIONALI DEL FABBRICATO O DEI FABBRICATI CONTIGUI ESISTENTI O DI PROGETTO (V2)

1. AREE AD USO UFFICI e ASSIMILABILI, Area News e Studi Radio

Altezza non inferiore a 3.0 m*

Superficie illuminante: come da art. 100 L.87/95 per cat. A.2.a*

Superficie ventilante: come da art. 100 L.87/95 per cat. A.2.a*

Impianti di riscaldamento*

Impianto di riscaldamento a regolazione ambientale*

Impianto di climatizzazione estiva*

Presenza di controsoffitto o pavimentazione galleggiante per eventuali integrazioni impiantistiche

Paramenti coibentati se confinanti con zone termiche differenti o zone non riscaldate*

Infissi schermati da irraggiamento solare diretto

Finitura delle pareti ad intonaco a civile o con rivestimenti idonei

Pavimentazioni di aspetto e di resistenza adeguati all'utilizzo ad uffici

Isolamento acustico degli Studio Radio

Solaio con portata $\geq 2 \text{ KN/m}^2$ *

2. AREE AD USO PRODUTTIVO (Produzione Leggera: Produzione News, Studi virtuali)

Altezza compresa tra 6-8 m*

Superficie illuminante: come da art. 100 L.87/95 per cat. A.2.c*

Superficie ventilante: come da art. 100 L.87/95 per cat. A.2.c*

Impianti di riscaldamento*

Impianto di riscaldamento a regolazione ambientale*

Impianto di climatizzazione estiva

Presenza di controsoffitto o pavimentazione galleggiante per eventuali integrazioni impiantistiche

Paramenti coibentati se confinanti con zone termiche differenti o zone non riscaldate*

Infissi schermati da irraggiamento solare diretto

Isolamento acustico

Solaio con portata $\geq 4 \text{ KN/m}^2$ *

3. AREE AD USO PRODUTTIVO (Produzione Pesante: Studi TV, Riprese esterne)

Altezza compresa tra 10-12 m*

Area in pianta libera con luce netta tra i pilastri di minimo 20 m*

Superficie illuminante: come da art. 100 L.87/95 per cat. A.2.c*

Superficie ventilante: come da art. 100 L.87/95 per cat. A.2.c*

Impianti di riscaldamento*

Impianto di riscaldamento a regolazione ambientale*

Impianto di climatizzazione estiva

Pavimentazione industriale e di resistenza adeguata alle sollecitazioni derivanti dal passaggio di transpallet e carrelli elevatori

Paramenti coibentati se confinanti con zone termiche differenti o zone non riscaldate*

Infissi schermati da irraggiamento solare diretto

Isolamento acustico

Solaio con portata $\geq 10 \text{ KN/m}^2$ *

4. AREE PER I SERVIZI

Altezza non inferiore a 2.4 m (art. 101 L.87/95)*

Superficie illuminante: come da art. 100 L.87/95 per cat. S.1.a*

Superficie ventilante: come da art. 100 L.87/95 per cat. S.1.a*

Impianti di riscaldamento*

Impianto di riscaldamento a regolazione ambientale*

Presenza dell'impianto di acqua calda sanitaria*

Pavimentazioni di materiali antiscivolo di aspetto e di resistenza adeguati alla creazione di servizi igienici

5. AREE ESTERNE

Presenza d'acqua (fredda)





Parcheggio per dipendenti e visitatori per un totale non inferiore ai 50 posti auto*
Spazio di manovra per carico/scarico sufficiente per autocarri furgonati*

L'apice * sta ad indicare che trattasi di requisito irrinunciabile, che se non presente al momento dell'offerta, deve essere acquisito a seguito di interventi di adeguamento, ristrutturazione o al termine dei lavori di costruzione come specificato nei successivi punti del presente bando.

I requisiti non contrassegnati con l'apice * sono valutati ai fini del punteggio.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, sottoscritta dal proprietario persona fisica o giuridica o dell'avente diritto, dovrà pervenire al **Dipartimento Funzione Pubblica** con sede in via Della Capannaccia, n.13, Città di San Marino 47890, Repubblica di San Marino, **entro il termine perentorio delle ore 14.00 del giorno 27 ottobre 2016** in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, mediante consegna a mano ovvero spedizione postale A/R ovvero mediante corriere. Il recapito tempestivo dei plichi resta ad esclusivo rischio dei mittenti. Le offerte che perverranno oltre tale termine saranno escluse e non valutate.

Sul plico dovrà essere apposta esternamente la denominazione del mittente e la seguente dicitura: **"Ricerca immobile da destinare a sede di RTV"**.

Il plico deve a sua volta contenere, a pena di esclusione, n.3 buste distinte, chiuse e prive di abrasioni recanti le diciture, scritte all'esterno delle stesse, **Busta n.1 "Documentazione Anagrafica", Busta n.2 "Documentazione Tecnica", Busta n.3 "Offerta Economica"**.

1) La Busta n.1 "Documentazione Anagrafica" a pena di esclusione deve contenere:

- a) dichiarazione a firma del proprietario o dell'avente diritto (in caso di persona giuridica tale dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante) che ha preso piena conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari contenute nel presente bando ed accetta incondizionatamente le norme e le clausole contenute nel medesimo;
- b) dichiarazione sostitutiva di certificazione del proprietario o dell'avente diritto (in caso di persona giuridica tale dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante), ai sensi dell'art.12 della Legge 5 Ottobre 2011 n. 159, attestante:
 - di non trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato;
 - i carichi penali e carichi pendenti ovvero di non essere a conoscenza di essere sottoposto a provvedimenti penali;
 - l'adempimento di obblighi contributivi di qualsiasi tipo (adempimenti relativi ad imposte, tasse e oneri sociali);
- c) fotocopia di documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore dell'offerta sottoscritta in originale ai sensi degli artt. 9, 10 e 11 della Legge n. 159/2011.

2) La Busta n.2 "Documentazione Tecnica" deve contenere:

- in riferimento allo stato di fatto dell'area, o del fabbricato o del complesso immobiliare:
 - a) relazione descrittiva dell'area, o del fabbricato, o del complesso immobiliare;
 - b) conformità edilizia;
 - c) copia conforme del progetto approvato;
 - d) copia conforme della relazione di collaudo;
 - e) scheda vani;
 - f) copia dell'accatastamento o copia della domanda di accatastamento;
 - g) identificazione, anche catastale, del bene immobile offerto;
 - h) partita catastale dell'offerente in relazione all'immobile offerto.

Nel caso di aree non devono essere prodotti i documenti di cui alle lettere b), c), d), e), f).

- in riferimento allo stato di progetto della nuova sede di RTV e **a pena di esclusione**:





- a) progetto preliminare redatto in conformità all'articolo 5, comma 4, del Decreto 20 gennaio 2000 n.10 così come sostituito dall'articolo 2 del Decreto Delegato 15 giugno 2011 n.97;

3) La Busta n.3 "Offerta Economica" a pena di esclusione dovrà contenere:

- a) l'offerta economica, sottoscritta dal proprietario o dall'avente diritto (in caso di persona giuridica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante) con l'indicazione del canone annuo di locazione e/o il prezzo di vendita. Qualora il bene proposto sia un'area, l'offerta economica dovrà essere comprensiva dell'immobile da edificare a spese dell'offerente secondo il progetto preliminare presentato. L'offerta dovrà essere indicata in cifre ed in lettere. In caso di discordanza prevale l'offerta espressa in lettere;
- b) dichiarazione dell'offerente che l'offerta è ferma ed irrevocabile fino al momento dell'eventuale aggiudicazione;
- c) eventuale dichiarazione di disponibilità ad accordare all'Ecc.ma Camera la facoltà di procedere a propria discrezione all'acquisto dell'immobile locato, manifestando la propria volontà entro 2 (due) anni dalla data di presa in consegna dello stesso, con indicazione del prezzo richiesto per la vendita.

MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La Commissione procederà nel seguente modo:

- 1)** verificherà che le offerte rispondano ai requisiti irrinunciabili indicati con l'apice * nelle schede descrittive ovvero, nel caso in cui fossero disattesi tali requisiti, verificherà se le proposte progettuali consentano comunque il soddisfacimento dei suddetti requisiti irrinunciabili;
- 2)** esprimerà due distinte valutazioni numeriche (V1 e V2), comprese da 0 a 10, espresse rispettivamente in relazione al livello di corrispondenza delle proposte alle CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO O DEI FABBRICATI CONTIGUI ESISTENTI O DI PROGETTO e alle CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE AREE FUNZIONALI DEL FABBRICATO O DEI FABBRICATI CONTIGUI ESISTENTI O DI PROGETTO nel seguente modo:
- **CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO O DEI FABBRICATI CONTIGUI ESISTENTI O DI PROGETTO (V1):**
 - **Ubicazione** - fino a 3 punti
 - **Accessibilità** - fino a 1,5 punti
 - **Parcheggio** - fino a 1 punto
 - **Finiture Esterne** - fino a 0,5 punti
 - **Coperture** - fino a 0,5 punti
 - **Impianti** - fino a 0,5 punti
 - **Layout Dimensionale e Distributivo** - fino a 3 punti
 - **CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE AREE FUNZIONALI DEL FABBRICATO O DEI FABBRICATI CONTIGUI ESISTENTI O DI PROGETTO (V2):**
 - **Aree ad uso uffici e assimilabili, Area News e Studi Radio** - fino a 3 punti
 - **Aree ad uso produttivo (Produzione Leggera: Produzione News, Studi virtuali)** - fino a 2,5 punti
 - **Aree ad uso produttivo (Produzione Pesante: Studi TV, Riprese esterne)** - fino a 2,5 punti
 - **Aree per i servizi** - fino a 0,5 punti
 - **Aree esterne** - fino a 1,5 punti
- 3)** allorquando almeno una delle valutazioni numeriche di cui sopra sia inferiore strettamente a 6 (sei) l'offerta, nella sua globalità, si intenderà non soddisfacente e, pertanto, verrà esclusa;
- 4)** verrà quindi definito un coefficiente di gradimento tecnico (Cgt) così calcolato:
 $Cgt = (V1 * 0,6 + V2 * 0,4) / 10;$
- 5)** una volta definito per ogni offerta il coefficiente di gradimento tecnico, la Commissione esaminerà le singole offerte economiche corrispondenti; l'offerta economica, sotto forma di prezzo di vendita o di canone d'affitto (Caff) verrà esaminata solo successivamente alla valutazione tecnica di tutte le offerte pervenute;





6) per ogni offerta verrà definito un valore di prezzo o canone modificato (Cmod) che tenendo conto sia dell'offerta economica che del gradimento tecnico, individuerà l'offerta più conveniente. Il prezzo o canone modificato verrà così calcolato:

$$Cmod = Caff * (1 - 0,3 * Cgt).$$

L'offerta più conveniente sarà pertanto quella con il valore di prezzo o canone modificato (Cmod) più basso in relazione alle due opzioni (prezzo e canone).

Qualora le caratteristiche richieste nel bando non siano già esistenti e realizzate, le valutazioni saranno riferite al progetto preliminare richiesto nella "Documentazione Tecnica".

MODALITA' DI SVOLGIMENTO

Il giorno 27 ottobre 2016 a partire dalle ore 15.00 presso il **Dipartimento Funzione Pubblica** con sede in via Della Capannaccia, n. 13, Città di San Marino 47890, Repubblica di San Marino, **la Commissione formata da:**

- il Direttore della Funzione Pubblica o suo delegato;
- un rappresentante di San Marino RTV;
- un funzionario della Contabilità di Stato – Sezione Patrimonio;
- un esperto dell'Ufficio Progettazione;
- il Dirigente dell'Avvocatura dello Stato.

Si procederà all'apertura dei plichi e alla lettura in seduta pubblica di:

1. nome dell'offerente;
2. ubicazione dell'area, o del fabbricato, o del complesso immobiliare offerto;
3. offerta economica.

Dell'intera procedura di apertura verrà redatto un verbale, sul quale dovranno risultare anche le eventuali eccezioni sollevate.

La valutazione formale della documentazione presentata nonché la valutazione tecnico-economica dell'offerta verranno effettuate dalla medesima Commissione successivamente in seduta riservata.

CRITERI E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DELL'OFFERTA

Preliminarmente la Commissione effettuerà la verifica della documentazione presentata che dovrà essere completa e corretta, pertanto saranno escluse e non valutate le offerte la cui documentazione a corredo non risulti conforme a quanto richiesto nel presente bando.

La presentazione delle offerte non costituisce aspettativa per le parti offerenti che tuttavia con la presentazione dell'offerta restano vincolate fino all'eventuale aggiudicazione, salvo proroga in casi motivati.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di aree, o fabbricati, o complessi immobiliari, per i quali la proprietà si impegna a eseguire, a propria cura e spese, le opere necessarie a realizzare o rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge ed ai requisiti indicati nel presente bando pubblico, da ultimarsi entro il termine di 18 mesi dalla data di aggiudicazione dell'offerta, salvo proroghe per casi imprevisti e motivati autorizzate dal Congresso di Stato.

L'offerente dovrà permettere sopralluoghi in ciascun immobile oggetto di offerta.

La Commissione redigerà entro e non oltre 15 giorni dal termine della presentazione delle offerte verbale di tutta la procedura che trasmetterà al Congresso di Stato unitamente alla graduatoria opportunamente stilata applicando le formule matematiche indicate nel paragrafo "MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE", dopo aver attribuito ai vari requisiti richiesti il punteggio nella misura sopra indicata.

Ricevute le risultanze formulate dalla Commissione, espletate le procedure che precedono, il Congresso di Stato adotta, entro 60 giorni, apposita delibera di aggiudicazione o di non aggiudicazione.





**DIPARTIMENTO
FUNZIONE PUBBLICA**

Il Dipartimento Funzione Pubblica comunicherà ai partecipanti l'esito della presente procedura. Da tale comunicazione l'offerente può ritenersi svincolato.

La stipula del contratto di locazione e/o acquisto avverrà successivamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge da parte dei competenti uffici, inclusa l'autorizzazione di legge (CTA) necessarie alla installazione delle antenne. Il mancato ottenimento delle autorizzazioni previste per legge comporta la decadenza dell'offerta e nulla sarà per ciò dovuto all'offerente. In tal caso il Congresso di Stato procederà con le ulteriori eventuali proposte, se ritenute di interesse, secondo la medesima procedura. Si precisa che ai sensi di quanto indicato all'art. 5, comma 9, lettera b), della Legge 3 aprile 2014 n.48, al momento della stipula del contratto sarà necessario allegare, a pena di nullità, l'attestazione di prestazione energetica ivi prevista.

Nel caso venisse accertata la non corrispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente l'offerta sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data di interruzione della trattativa, fatte salve ulteriori responsabilità da accertarsi in sede civile e/o penale.

AVVERTENZE

Il presente Bando è disponibile e reperibile presso il portale dei Servizi PA sul sito www.PA.sm, sezione "Comunicazioni, Bandi e Modulistica".

Il presente Bando ha finalità di porre in essere una ricerca di mercato nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, che non vincola in alcun modo la Pubblica Amministrazione che, pertanto, potrà non dare corso alla procedura se riterrà le proposte pervenute non adeguate alle esigenze espresse.

La presentazione delle offerte non costituisce aspettativa per le parti offerenti.

Il Dipartimento Funzione Pubblica non corrisponderà rimborso agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti della Commissione e non verrà restituita.

Non saranno ammesse né prese in considerazione le offerte presentate da soggetti intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare.

I dati personali saranno trattati, in conformità alla Legge 23 maggio 1995 n. 70 ai soli fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente Avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, gli offerenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Per eventuali controversie di qualsiasi natura, il Foro Competente sarà esclusivamente quello della Repubblica di San Marino.

Per ogni chiarimento è possibile contattare i seguenti recapiti:

- Riferimenti Tecnici : e-mail info.progettazione@pa.sm
- Riferimenti Giuridici: e-mail info.direzionegeneralefunzionepubblica@pa.sm

IL Direttore della Funzione Pubblica
- Ing. Marco Tassitano -

