

Avviso nel sito web TED: <https://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:93815-2020:TEXT:IT:HTML>

**Malta-Valletta: Indagine immobiliare volta a sopperire alle esigenze di spazio dell'Ufficio europeo di sostegno per l'asilo a Roma 2020/S 040-093815**

**1. Agenzia UE responsabile**

Ufficio europeo di sostegno per l'asilo Winemakers Wharf, Grand Harbour Valletta, MRS 1917, MALTA

**2. Antefatti e obiettivi**

L'EASO prevede di aggiudicare un contratto per la fornitura di uffici a Roma per il proprio personale interinale e statutario.

L'Ufficio europeo di sostegno per l'asilo fornisce supporto all'Italia nel quadro di un piano operativo firmato su base annuale con il governo italiano. Il piano prevede un supporto operativo per migliorare il sistema di asilo e accoglienza del Paese ed è attualmente valido fino al 31.12.2020, con la possibilità di estensione oltre tale data, qualora richiesto e così stabilito.

La predisposizione di uffici a Roma è ritenuta necessaria. Pertanto, è prevista la stipula di un nuovo contratto di locazione che inizi il più presto possibile, entro e non oltre settembre 2020.

**3. Scopo dei servizi**

**3.1) Obiettivo generale**

Locazione di locali per uffici facilmente accessibili e rappresentativi nel centro di Roma, che abbiano la capacità di ospitare anche le sale riunioni. L'edificio dovrà essere conforme alla normativa italiana in materia di edilizia, lavoro e sicurezza e disporre delle necessarie licenze e certificazioni.

Qualsiasi contratto di locazione deve essere disponibile per almeno 6 anni con la possibilità di rinnovo automatico per periodi di 2 anni ciascuno. Il locatario dovrà avere la possibilità di recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso di 6 mesi. Il contratto di locazione dovrà includere il canone di locazione, le utenze (acqua, elettricità, riscaldamento) e i servizi di manutenzione di supporto.

Il locatore è tenuto a offrire locali che soddisfino i requisiti minimi dell'EASO come descritto nel presente documento, mentre l'EASO riconosce che molti requisiti indicati come "preferenziali" potrebbero non essere immediatamente disponibili sul mercato. Pertanto, l'EASO prevede di migliorare tutti i locali offerti che soddisfano i requisiti minimi ma che non dispongono di alcuni o tutti i requisiti preferenziali. A tal fine il locatore è tenuto a eseguire i lavori di ristrutturazione così come richiesto e approvato dall'EASO immediatamente all'inizio del contratto di locazione. Se necessario, l'EASO finanzierà queste opere fino a un importo massimo pari al 10% del valore totale del contratto di locazione.

**3.2) Descrizione dei requisiti**

Di seguito è riportata un'analisi riassuntiva per categoria dei requisiti e delle aspettative dell'EASO riguardo ai locali a Roma. Alla partecipazione alla presente procedura di appalto, sarà fornito un capitolato tecnico dettagliato. In generale, l'EASO cerca di raggiungere i più elevati livelli di ambienti di lavoro e strutture nei suoi uffici. Molti dei requisiti derivano dal manuale delle specifiche di costruzione standard, Commissione europea, ufficio per le infrastrutture e la logistica, versione 12.12.2011.

**3.2.1) Ubicazione geografica e connettività**

— i locali devono essere situati entro un perimetro di massimo 3 km da uno di questi luoghi: Ministero dell'Interno, Commissione nazionale per l'asilo, stazione Termini),

— entro < 250 metri dai locali devono essere disponibili ampi collegamenti di trasporto pubblico (autobus, tram, treno, metropolitana),

— gli uffici devono essere accessibili con un ascensore se non sono situati al piano terra,

— la strada in cui si trovano i locali deve essere accessibile in automobile.

### 3.2.2) Esigenze di spazio interno

— devono essere disponibili circa 10 m<sup>2</sup> per postazione (una postazione tipica comprende una scrivania da 160 x 80 cm, una sedia, un mobile da 40 x 60 cm, una cassetiera sotto la scrivania),

— è richiesto uno spazio per 40 postazioni di lavoro, max. 4 persone per sala e minimo 1 sala singola per il capo settore, 2 sale per il dipartimento di finanza (4 persone per sala), 1 sala per l'area acquisti e informatica, 1 sala per l'unità del personale, 2 sale per il dipartimento di formazione, 3 sale per il dipartimento di operazioni,

— tutti gli uffici e le sale riunioni hanno accesso alla luce del giorno mediante finestre,

— l'intero locale ha un'altezza dal pavimento al soffitto di almeno 2,6 metri (eccetto la sala server) che potrebbe includere un controsoffitto,

— nello stesso edificio si trovano 4 servizi igienici separati per uomini e donne, ad uso esclusivo dell'EASO,

— i locali sono accessibili alle persone disabili e dispongono di bagni/servizi igienici adatti,

— la zona pranzo annessa alla cucina di circa 20 m<sup>2</sup> è dotata di piano cottura, lavello, prese di corrente sufficienti per apparecchiature elettriche come frigoriferi, forni a microonde, macchine da caffè,

— 2 sale riunioni con una capacità di circa 20 persone ciascuna (circa 2,5 m<sup>2</sup> a persona),

— 1 sala interviste di minimo 10 m<sup>2</sup>,

— 1 deposito per piccole attrezzature e forniture di minimo 15 m<sup>2</sup> ciascuno o che offra uno spazio in m<sup>2</sup> equivalente,

— una reception/sala di attesa adatta a ricevere visitatori di circa 20 m<sup>2</sup>,

— una sala server/di commutazione di circa 20 m<sup>2</sup>,

— 1 deposito TIC di circa 20 m<sup>2</sup>,

— 1 sala laboratorio TIC di circa 25 m<sup>2</sup> con aree designate all'esterno dello spazio per uffici per almeno 2 stampanti multifunzione,

— gli uffici sono situati preferibilmente su 1 piano.

Categoria della proposta finanziaria: superficie netta degli uffici

Tipo di spazio: gruppo di uffici

Quantità: 5

N. di utenti: 4

Norma 1 (minimo): 8

Norma 2 (massimo): 10

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 40

Categoria della proposta finanziaria: superficie netta degli uffici

Tipo di spazio: uffici doppi

Quantità: 9

N. di utenti: 2

Norma 1 (minimo): 16

Norma 2 (massimo): 20

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 144

Categoria della proposta finanziaria: superficie netta degli uffici

Tipo di spazio: sportello/area di accoglienza

Quantità: 1

N. di utenti:

Norma 1 (minimo): 20

Norma 2 (massimo): 25

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 20

Categoria della proposta finanziaria: superficie netta degli uffici

Tipo di spazio: sala di laboratorio TIC

Quantità: 1

N. di utenti:

Norma 1 (minimo): 25

Norma 2 (massimo): 30

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 25

Categoria della proposta finanziaria: superficie netta delle sale riunioni

Tipo di spazio: sala interviste

Quantità: 1

N. di utenti:

Norma 1 (minimo): 10

Norma 2 (massimo): 15

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 10

Categoria della proposta finanziaria: superficie netta delle sale riunioni

Tipo di spazio: gestione

Quantità: 1

N. di utenti: 1

Norma 1 (minimo): 12

Norma 2 (massimo): 16

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 12

Categoria della proposta finanziaria: superficie netta delle sale riunioni

Tipo di spazio: sale riunioni

Quantità: 2

N. di utenti: 20

Norma 1 (minimo): 2,5

Norma 2 (massimo): 3

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 50

Categoria della proposta finanziaria: superficie netta LAN/TIC

Tipo di spazio: sala server TIC

Quantità: 1

N. di utenti:

Norma 1 (minimo): 20

Norma 2 (massimo): 25

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 20

Categoria della proposta finanziaria: aree di servizio e corridoi

Tipo di spazio: deposito

Quantità: 1

N. di utenti:

Norma 1 (minimo): 15

Norma 2 (massimo): 20

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 15

Categoria della proposta finanziaria: aree di servizio e corridoi

Tipo di spazio: cucina/pranzo/soggiorno

Quantità: 1

N. di utenti:

Norma 1 (minimo): 20

Norma 2 (massimo): 25

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 20

Categoria della proposta finanziaria: aree di servizio e corridoi

Tipo di spazio: deposito TIC

Quantità: 1

N. di utenti:

Norma 1 (minimo): 20

Norma 2 (massimo): 25

M<sup>2</sup> min. (norma 1): 20

M<sup>2</sup> min. (norma 1);, totale: 376

Superfici nette di uffici/sale riunioni: 301

M<sup>2</sup> lordi massimi accettabili: 463

### 3.2.3) Disponibilità operativa

— pieno accesso ai locali dalle 7:00 alle 20:00 (ora di Roma) dal lunedì alla domenica,

— pieno funzionamento di tutti gli impianti meccanici ed elettrici durante il suddetto orario,

— al di fuori degli orari di pieno accesso definiti, possibilità di accedere e utilizzare i locali per una durata massima di 30 minuti.

### 3.2.4) Servizi della struttura

Il contratto di locazione deve includere i seguenti servizi:

— manutenzione ordinaria, riparazione di danni o guasti della proprietà in locazione di cui il locatario non è responsabile e che hanno un valore superiore a 500 EUR (la manutenzione ordinaria, la riparazione di danni o guasti della proprietà in locazione di cui il locatario non è responsabile e che hanno un valore inferiore o uguale a 500 EUR saranno a carico del locatario),

— utenze (acqua, elettricità, riscaldamento) incluse nell'affitto con un supplemento mensile fisso,

— le informazioni sulle tasse locali relative agli immobili e ai servizi ai sensi della normativa nazionale sono incluse nell'offerta.

### 3.2.5) Impianti meccanici ed elettrici ed altre installazioni

— sistemi di riscaldamento/condizionamento (di preferenza controllabili separatamente in tutti gli spazi),

— sistemi meccanici di ventilazione (alimentazione ed aspirazione filtrate) in tutti gli spazi,

— sistemi di illuminazione a soffitto appropriati per la funzione (preferibilmente LED e regolabili),

— isolamento termico di finestre (interno ed esterno) ad es. parasole, tende a rullo, pellicola UV,

— pareti divisorie insonorizzate tra spazi interni,

— in generale, l'applicazione di materiali di eliminazione/assorbimento del rumore su pavimenti, pareti divisorie e soffitti interni,

— si prevede che tutte le porte e finestre isolino adeguatamente l'interno da correnti e rumori esterni,

— tutte le stanze e gli spazi dispongono di prese di dati disponibili (connesse alla sala server/di commutazione con cavo dati CAT6), in media 2 per postazione di lavoro,

— tutte le stanze hanno sufficienti prese di corrente disponibili, minimo 4 per postazione di lavoro.

Preferibilmente è presente un gruppo elettrogeno di emergenza per garantire l'operatività e mantenere in funzionamento le TIC in caso di guasto della normale rete elettrica.

#### 3.2.5.1.1) Sala server/di commutazione

- una sala server con spazio sufficiente per 2 rack da 24U, accessibile con rampa/ascensore (non tramite scale),
- tutte le connessioni LAN e Internet devono terminare nella sala server,
- il locatore consente all'EASO di introdurre nell'edificio ulteriori cablaggi e apparecchiature per l'infrastruttura elettrica e di comunicazione, utilizzando vie di instradamento già esistenti nell'edificio o in alternativa una nuova via di instradamento assegnata dal locatore. Sono consentiti il montaggio, la foratura di pareti e soffitti, le canalizzazioni e le staffe. La presenza di tale cablaggio aggiuntivo non comporterà la richiesta di costi aggiuntivi all'EASO da parte del locatore,
- preferibilmente un'unità CA dedicata (interna ed esterna) per la sala server; con un'opzione alternativa che prevede un'unità CA di riserva),
- preferibilmente disponibilità di un gruppo di continuità per la sala server,
- preferibilmente 2 linee elettriche separate (ridondanti) (da 2 fornitori indipendenti) devono terminare in questa stanza. Ogni linea dovrebbe essere in grado di fornire almeno 8 000 kVA,
- preferibilmente 2 sistemi di climatizzazione separati in grado di fornire almeno 8 000 BTU ciascuno, alimentati da una diversa linea elettrica,
- la stanza dovrà avere una serratura, rilevatori di incendio, ma nessun sistema di estinzione a pioggia (è preferibile invece un estintore con agente estinguente pulito o un sistema antincendio a gas, ad es. l'argonite).

#### 3.2.6) Impianti di sicurezza e protezione

- l'intero edificio è coperto da un sistema integrato di rilevazione degli incendi (rilevatori di fumo e calore, pannelli antincendio monitorati e controllati), tutti i sistemi dovranno essere in possesso di una certificazione valida,
- estintori portatili installati e mantenuti come richiesto dalla legge,
- piani di evacuazione, vie e porte di evacuazione,
- almeno 1 defibrillatore automatico esterno (DAE) è presente e sottoposto a manutenzione nell'edificio.

## 4. Procedura

La presente procedura di indagine si concluderà con una preselezione di un minimo di 3 candidati i cui locali consentono di soddisfare i requisiti. L'EASO potrà invitare il/i candidato/i preselezionato/i ad avviare negoziazioni in una fase successiva, distinta dalla presente procedura. Il capitolato d'oneri dettagliato comprese le specifiche tecniche sarà inviato ai candidati preselezionati. I candidati invitati verranno informati sui contenuti richiesti nelle proposte e sui documenti da fornire. Con la presentazione della proposta, ciascun candidato preselezionato garantisce:

- la validità della sua proposta fino all'eventuale firma del contratto,
- la messa a disposizione di qualsiasi documento relativo ai locali entro i termini precisati dall'EASO. La presente pubblicazione non costituisce alcun impegno per l'EASO nel quadro delle procedure di aggiudicazione di appalti. L'EASO si riserva il diritto, fino alla stipula del contratto, di rinunciare all'appalto o di annullare la presente procedura, senza che i proponenti possano pretendere un indennizzo qualsiasi. Prima o durante la fase delle negoziazioni, l'EASO non firmerà alcun contratto di esclusività né alcuna clausola simile a favore di un proponente.

### 4.1) Requisiti relativi alle domande di partecipazione alla procedura negoziata

#### 4.1.1) Contenuto

Le informazioni contenute nella domanda di partecipazione devono essere trasmesse utilizzando i seguenti moduli:

1) modulo di identificazione e dichiarazione debitamente datato e firmato (con indicazione dei dettagli del candidato; dettagli del proprietario – se diverso, indirizzo completo dei locali, conferma che saranno forniti i servizi minimi richiesti e dichiarazione relativa ai criteri di esclusione). Il modulo è disponibile al seguente indirizzo: <https://www.easo.europa.eu/about-us/procurement>

2) descrizione delle superfici; disegni (pavimenti, facciate, sezioni trasversali) e piani che mostrano una disposizione tipo (in caso di dubbi possono essere richiesti disegni in scala 1:75, 1:100 o 1:200).

#### 4.1.2) Presentazione delle domande di partecipazione alla procedura negoziata

Le domande di partecipazione alla procedura negoziata, corredate dalle informazioni richieste al punto 4.1.1), devono essere trasmesse per e-mail all'indirizzo [contracts@easo.europa.eu](mailto:contracts@easo.europa.eu) entro il 14.3.2020.

#### 4.2) valutazione delle proposte nella seconda fase (procedura negoziata):

Le proposte ricevute dai candidati preselezionati che non siano conformi e/o che non rispettino il perimetro di ricerca e/o la superficie totale desiderata, secondo quanto indicato al punto 3 del presente avviso, saranno respinte. I candidati saranno debitamente informati della loro preselezione o della decisione di non invitarli alla procedura negoziata. È vietato qualsiasi contatto tra i candidati e l'EASO, ad eccezione dei casi in cui si debbano fornire dei chiarimenti in merito all'avviso di indagine immobiliare. Le richieste di chiarimenti dovranno essere trasmesse per iscritto all'indirizzo [contracts@easo.europa.eu](mailto:contracts@easo.europa.eu)