

**US ARMY GARRISON ITALY
VICENZA HOUSING
RICHIESTA DI PROPOSTA
CENAU-RE FY-2019-01
COSTRUZIONE DI ALLOGGI
DESTINATI A LOCAZIONE**



Italy Real Estate Field Office
Conferenza per il Build to Lease
US Army Corps of Engineers,
Europe District, Real Estate Division
Date: 9 Aprile 2019



US Army Corps
of Engineers®



AGENDA



- **INTRODUZIONE**
- **PROGETTO DI ACQUISIZIONE, OBIETTIVI E TERMINI DELLA LOCAZIONE**
- **AREA DI RIFERIMENTO/ ACCESSO AL SITO**
- **TIPOLOGIA DI COSTRUZIONE**
- **DISPOSIZIONE UNITA' ABITATIVE**
- **DIMENSIONI DELLE UNITA' ABITATIVE**
- **FORCE PROTECTION (SICUREZZA) / REQUISITI DI SICUREZZA DEL SITO**
- **PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**
- **REQUISITI DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**
- **SELEZIONE DELL'OFFERENTE/I CLASSIFICATO/I MIGLIORE (HIGHEST RANKED OFFEROR (HRO(S)))**
- **CRITERI DI SELEZIONE E FATTORI DI VALUTAZIONE PER L'AGGIUDICAZIONE**
- **CONDIZIONI PRECEDENTI CHE DEVONO ESSERE RAGGIUNTE DALL'OFFERENTE (LOCATARIO)**
- **NOTIFICA A PROCEDERE E FASI DI COSTRUZIONE**
- **ACCETTAZIONE DEL SITO**
- **SOMMARIO**



INTRODUZIONE



- **United States Army Corps of Engineers, Europe District
(Corpo degli Ingegneri dell'Esercito degli Stati Uniti, Distretto Europa)**

- **United States Army Garrison Italy
(Guarnigione Italia dell'Esercito degli Stati Uniti)**

- **US Army Installation Management Command, Regione Europa**



• PROGETTO DI ACQUISIZIONE, OBIETTIVI E TERMINI DELLA LOCAZIONE



PROGETTO DI ACQUISIZIONE: Il Governo degli Stati Uniti richiede offerte per locare fino a 127 unità abitative da uno o più offerenti che sono disposti a costruire le unità abitative in base ai requisiti indicati nella Richiesta di Proposta (RFP).

OBIETTIVI: Gli obiettivi del Progetto sono di identificare l'offerente(i) che meglio:

- **Sviluppa un rapporto commerciale a lungo termine e reciprocamente vantaggioso con il Governo;**
- **Massimizza il valore del Progetto per il Governo degli Stati Uniti entro i vincoli e le restrizioni identificati dal RFP, e dalle leggi, regolamenti e codici Statunitensi e Italiane;**
- **Progetta e sviluppa il Progetto in modo compatibile con gli usi del territorio adiacente alle aree proposte;**
- **Progetta, costruisce, finanzia, opera, mantiene e gestisce, il Progetto coerentemente con le migliori pratiche commerciali stabilite dal Governo degli Stati Uniti e accettate nell'Accordo e Contratto di Locazione;**
- **Mantiene relazioni positive con le autorità governative locali e le comunità limitrofe al progetto.**

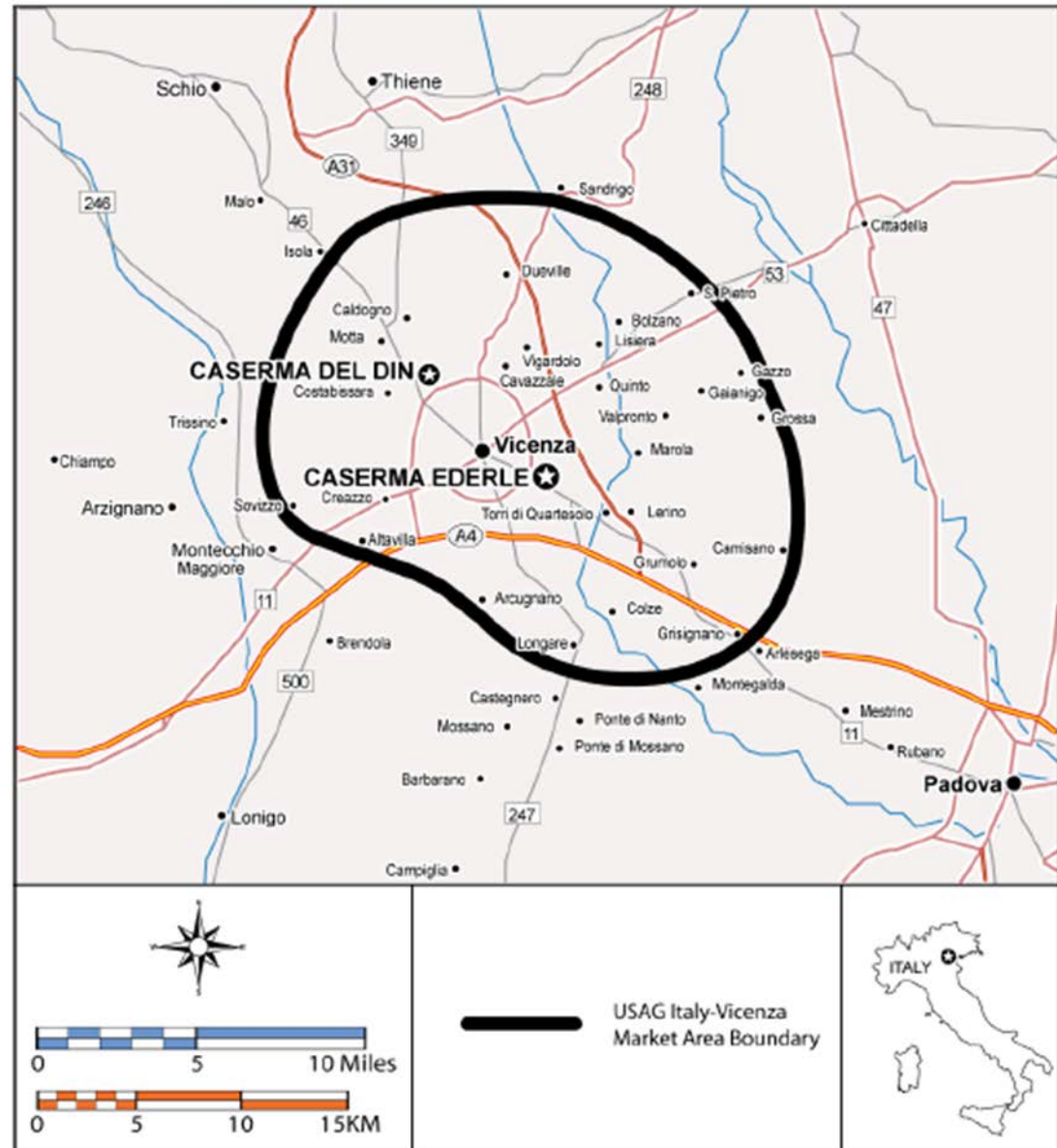
TERMINI DELLA LOCAZIONE: La durata massima del Contratto di Locazione è di 10 anni. Il Governo ha il diritto, a propria esclusiva discrezione, di rinegoziare e rinnovare il presente Accordo e Contratto di Locazione per due (2) periodi aggiuntivi di cinque (5) anni ciascuno previo conferimento con il Locatore di un preavviso scritto di almeno novanta (90) giorni prima della scadenza dell'Accordo e Contratto di Locazione, o qualsiasi rinnovo.



AREA DI RIFERIMENTO/ ACCESSO AL SITO



- In zona residenziale lontano da fonti di rumori e odori sgradevoli.
- All'interno dell'area di riferimento delineata.
- Non situate all'interno delle zone a traffico limitato (ZTL).
- Il sito proposto avrà strade adatte che permettano l'accesso e la manovra ad automezzi per i traslochi e la raccolta rifiuti.
- Marciapiedi e gradini devono essere forniti, se necessari, per un comodo accesso alle unità abitative e per consentire la consegna degli arredi.



Riferimenti: RFP, Appendice A, Standard di pianificazione dell'adeguatezza abitativa



TIPOLOGIA DI COSTRUZIONE



- **Il Requisito è per un totale di 127 unità abitative con la seguente ripartizione per camera da letto:**
 - **3 camere: 109 unità (approssimativamente 86% delle unità offerte devono avere 3 camere)**
 - **4 camere: 10 unità (approssimativamente 8% delle unità offerte devono avere 4 camere)**
 - **5 camere: 8 unità (approssimativamente 6% delle unità offerte devono avere 5 camere)**
- **Non più di 12 unità in un singolo edificio. Il numero totale di unità per ciascun sito proposto può variare da un minimo di 24 fino al totale di 127 unità.**
- **Case unifamiliari/singole, case a schiera e case bifamiliari con spazio verde individuale e recintato.**
- **Complessi multi-abitativi con un'area comune e un'area giochi erbosa per i bambini e con l'installazione di attrezzature per parchi giochi.**
- **Gli edifici sopra i 3 piani fuori terra devono essere dotati di sistemi antincendio (sprinkler) in conformità con il United Facilities Criteria (UFC) 3-600-01 (Criteri uniti delle strutture).**
- **Ciascuna unità è fornita di almeno 1 garage o posto auto coperto ed 1 posto auto designato.**
- **Parcheggio visitatori, minimo 1 posto auto per ogni 5 unità, all'interno del sito proposto.**
- **Le Proposte devono utilizzare una tecnologia rispettosa dell'ambiente (verde).**
- **E' auspicabile un contatore elettrico individuale per ogni unità abitativa.**



DISPOSIZIONE UNITA' ABITATIVE



- La progettazione delle unità dovrebbe fornire un layout pratico/funzionale con ingressi privati.
- L'accesso diretto a cucine, salotti e camere da letto senza passare attraverso altre camera da letto.
- Ciascuna unità ha almeno una stanza da bagno completa, accessibile da un'area comune, con vasca da bagno e un piatto e box doccia.
- Ciascuna unità ha almeno un bagno privato da $\frac{3}{4}$ annesso alla camera matrimoniale.
- Il piano terra di case singole, case a schiera e bifamiliari (su due piani), come nelle zone giorno degli appartamenti deve avere un $\frac{1}{2}$ bagno (wc e lavandino) o $\frac{3}{4}$ bagno (wc, lavandino, piatto e box doccia).
- Unità da quattro e cinque camere da letto avranno una addizionale stanza da bagno da $\frac{3}{4}$ (wc, lavandino e piatto e box doccia) o bagno completo.
- Ciascuna unità ha un'area designata per l'installazione di lavatrice ed asciugatrice di tipo Americano affiancate.

* *Si intende:*

- $\frac{1}{2}$ bagno: Senza doccia (wc, lavandino)
- $\frac{3}{4}$ bagno: con piatto e box doccia (wc, lavandino)
- Bagno completo: Stanza da bagno con vasca e doccia (wc, lavandino)



U.S. ARMY

DIMENSIONI DELLE UNITA' ABITATIVE



- La tabella sottostante è una linea guida per le dimensioni delle unità richieste. Le unità che superano le dimensioni massime possono essere considerate; le unità che non soddisfano le dimensioni minime non saranno prese in considerazione.

UNITA' PER No. DI CAMERE	DIMENSIONI MINIME	DIMENSIONI MASSIME
3	111 m ²	152 m ²
4	137 m ²	181 m ²
5	137 m ²	214 m ²

- Le dimensioni di cui sopra sono per tipo di camera da letto in metri quadri lordi, che è l'area all'interno delle pareti esterne dell'unità ed esclude il garage.
- Le dimensioni delle camera da letto desiderate sono per la camera matrimoniale principale e la seconda camera di ciascuna unità abitativa almeno 16m² netti e tutte le altre camere da letto almeno 9m² netti.
- Le cucine devono essere dotate di cappa aspirante che aspira verso l'esterno, mobiletti pensili e basi lasciando però libero lo spazio per gli elettrodomestici forniti dagli Stati Uniti e abbastanza grandi da contenere mobili come specificato.
- Il soggiorno deve essere abbastanza grande da contenere mobili da soggiorno come divani, poltrone, parete attrezzata, tavolino da intrattenimento, tavolini.
- Cucina, soggiorno e sala da pranzo combinati devono avere spazio sufficiente per i mobili come specificato.

Riferimenti: RFP, Appendice A, Standard di pianificazione dell'adeguatezza abitativa



FORCE PROTECTION (SICUREZZA) / REQUISITI DI SICUREZZA DEL SITO



- **Il perimetro di ciascun luogo (sito) separato e distinto deve essere dotato di una recinzione perimetrale avente un'altezza minima di 2 metri e una base di calcestruzzo. Deve essere provvisto di un cancello scorrevole automatico (telecomandato) avente un'altezza minima di 2 metri. L'Offerente fornirà 3 dispositivi di controllo remoto per ogni unità abitativa situata all'interno del sito.**
- **Il cancello perimetrale deve avere la copertura di telecamere di sorveglianza con tutte le telecamere collegate alla Questura locale. Le tariffe di connessione e le spese annuali di sorveglianza saranno a carico dell'Offerente per l'intera durata in cui il Governo degli Stati Uniti è presente all'interno del sito.**
- **Nelle immediate vicinanze del cancello d'ingresso perimetrale fornire un edificio di sicurezza, predisposto per il riscaldamento, l'aria condizionata e collegato alle utenze.**
- **Luci di sicurezza devono essere fornite in tutto il sito, in particolare al cancello d'ingresso perimetrale.**



PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE



- Le Proposte presentate devono essere in lingua inglese (i certificati possono essere in italiano).
- Le proposte devono essere presentate in cinque (5) copie cartacee complete e cinque (5) copie elettroniche complete. Le copie elettroniche devono essere inviate su un CD-ROM o DVD, in una custodia protettiva; i dispositivi USB non sono accettabili. Ogni disco e custodia protettiva deve essere chiaramente contrassegnata con il numero del volume, il titolo, il numero RFP e il nome dell'offerente.
- Le proposte devono essere presentate entro e non oltre le ore 1500 del 15 Maggio 2019. Le proposte ricevute dopo la scadenza non saranno prese in considerazione. Le proposte devono essere valide per un periodo non inferiore a 24 mesi dalla data ultima della consegna della Proposta.
- Per tutte le sottomissioni si dovrà utilizzare la posta raccomandata o la consegna personale. Le proposte ricevute via e-mail non saranno prese in considerazione. Gli orari di ufficio vanno dalle 08:00 alle 11:30 e dalle 13:30 alle 16:00 dal lunedì al venerdì, eccetto festività statunitensi e italiane. L'indirizzo è:

ITALY REAL ESTATE FIELD OFFICE
UFFICIO CONTRATTI IMMOBILIARI
ATTN: CENAU-RE FY-2019-01 BTL
Via Delle Casermette 107/109, Int. 3
36100 Vicenza
Italy

- Le Proposte possono essere ritirate dalla gara mediante notifica scritta ricevuta dal Governo degli Stati Uniti in qualsiasi momento prima dell'esecuzione dell'Accordo e Contratto di Locazione. Le proposte possono essere ritirate di persona, da un Offerente o da un rappresentante autorizzato, se l'identità del rappresentante è resa nota e il rappresentante firma una ricevuta per la proposta. Le proposte non possono essere ritirate via e-mail.



REQUISITI DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA



La Proposta dell'Offerente sarà nel seguente formato, etichettato, indicizzato e schedato:

MODULO ACCOMPAGNATORIO (fornire una copia completa di APPENDICE E MODULO ACCOMPAGNATORIO DELL'OFFERTA)

SOMMARIO ESECUTIVO DELLA PROPOSTA

VOLUME I: LUOGO:

I-A. Luogo

I-B. Permessi e Destinazione d'Uso

I-C. Possesso o controllo del Terreno

VOLUME II: QUALITA' DELLA PROPRIETA'

II-A. Planimetrie

II-B. Estetica e Compatibilità con la Comunità Circostante

II-C. Durabilità ed Economia dei Materiali

II-D. Impianti

II-E. Tecnologia rispettosa dell'ambiente (verde)

VOLUME III: PROGETTAZIONE DEL SITO

III-A. Sviluppo dell'Insediamento

III-C. Circolazione Stradale, Pedonale e Ciclistica

III-C. Uso e Gestione del Terreno

III-D. Infrastrutture Impianti

III-E. Force Protection/Sicurezza del Sito

VOLUME IV: PRECEDENTI ESPERIENZE

VOLUME V: PREZZO (Utilizzare il Modulo indicato in APPENDICE D CANONE E RIMBORSI)

VOLUME VI: RISORSE FINANZIARIE E PROGRAMMA FINANZIARIO

Riferimenti: RFP, Sezione 2.2.; Il Governo si riserva il diritto di verificare qualsiasi informazione fornita dal Offerente(i)



SELEZIONE DELL'OFFERENTE/I CLASSIFICATO/I MIGLIORE (HIGHEST RANKED OFFEROR (HRO(S)))



- **Il Governo determinerà una classifica sulla base del costo o del prezzo e degli altri fattori di valutazione indicati nella RFP e includerà le proposte più alte classificate, a meno che la classifica non sia ulteriormente ridotta ai fini dell'efficienza.**
- **Il Team per la Valutazione del Processo di Selezione delle Offerte (Source Selection Evaluation Team (SSET)) valuterà le proposte e fornirà una raccomandazione per la selezione o meno all'Autorità per la Selezione delle Offerte (Source Selection Authority (SSA)).**
- **Il Governo si riserva il diritto di stabilire una classifica in qualsiasi momento nel processo di valutazione e di rimuovere dalla lista competitiva qualsiasi Offerente la cui proposta, a giudizio del Governo, non abbia ragionevoli probabilità di essere selezionata come HRO.**
- **Qualsiasi Offerente rimosso dalla gradazione dovrà essere informato per iscritto dal Governo.**
- **Sebbene il Governo intenda stipulare un Contratto con il/i HRO, non ha alcun obbligo di farlo e si riserva il diritto di cancellare questa RFP e rifiutare tutte le offerte a sua esclusiva discrezione. Il Governo si riserva il diritto di sospendere e/o modificare tutte le disposizioni del RFP e di rinunciare a informalità e irregolarità minori nelle offerte ricevute qualora sia nell'interesse del Governo degli Stati Uniti farlo. Gli offerenti non saranno rimborsati per i costi di presentazione delle proposte.**
- **Le proposte che non dimostrano la capacità finanziaria dell'Offerente di completare il progetto possono essere escluse da ulteriori considerazioni.**



CRITERI DI SELEZIONE E FATTORI DI VALUTAZIONE PER L'AGGIUDICAZIONE



- **Il Governo valuterà che ogni proposta sia conforme ai requisiti di questa sollecitazione nel suo complesso sulla base del prezzo e di altri fattori di valutazione e assegnerà il(i) contratto(i) all'Offerente(i) la cui offerta rappresenta il MIGLIOR VALORE per il Governo. Saranno considerati i seguenti fattori:**
 - **Fattore 1: Luogo**
 - **Fattore 2: Qualità della Proprietà**
 - **Fattore 3: Progettazione del Sito**
 - **Fattore 4: Precedenti Esperienze**
 - **Fattore 5: Prezzo**
- **In termini di importanza, i fattori 1, 2, 3 e 4 sono approssimativamente uguali. Il Governo degli Stati Uniti ritiene che la combinazione dei fattori 1, 2, 3 e 4 abbia all'incirca la stessa importanza del fattore 5.**
- **I livelli di desiderabilità per i vari Fattori sono descritti nella Sezione 3.1.2**
- **I Fattori 1, 2 e 3 di ciascuna proposta devono essere valutati utilizzando i seguenti termini descrittivi: Superiore, Molto buono, Accettabile, Marginale o Non accettabile. Una proposta valutata Non accettabile in uno o più fattori di valutazione non sarà considerata eleggibile per l'aggiudicazione.**
- **Il Fattore 4 di ciascuna proposta deve essere valutato utilizzando i seguenti termini di rischio descrittivi: alto, moderato o basso. Un Offerente senza Precedenti Esperienze rilevanti o per le quali non sono disponibili informazioni sulle esperienze passate o così scarse da non poter attribuire ragionevolmente alcun rendimento passivo significativo, l'Offerente non può essere valutato favorevolmente o sfavorevolmente sulle esperienze passate. Pertanto, l'Offerente dovrà essere valutato ad avere Esperienze Sconosciute (o "Neutrali").**
- **Il fattore 5 (Prezzo) di ciascuna proposta non avrà una valutazione descrittiva, ma sarà classificata per prezzo e valutato per ragionevolezza.**



U.S. ARMY

CONDIZIONI PRECEDENTI CHE DEVONO ESSERE RAGGIUNTE DALL'OFFERENTE (LOCATARIO)



Il Governo degli Stati Uniti intende stipulare uno o piú ACCORDO E CONTRATTO DI LOCAZIONE con gli Offerenti selezionati tramite il Processo di Selezione e Valutazione.

Entro 90 giorni dalla firma dell'Accordo e Contratto di Locazione tra le parti, l'Offerente (Locatore) deve soddisfare tutti i requisiti indicati nell'Allegato B "CONDIZIONI PRECEDENTI CHE SARANNO SODDISFATTE DAL LOCATORE" dello stesso Accordo e Contratto di Locazione. I requisiti includono, ma non sono limitati a quanto segue :

- **Fornire prove, soddisfacenti per il Governo degli Stati Uniti, che l'Offerente/Locatore ha ottenuto:**
 - **Offerta irrevocabile o impegno per il finanziamento necessario ad adempiere al proprio obbligo.**
 - **Possesso o una valida opzione di acquisto/controllo dell'area immobiliare, valido per l'intero periodo.**
 - **Dalle agenzie competenti il loro consenso che forniranno gli allacciamenti delle utenze necessarie ai locali.**
 - **Permessi di Costruire.**
 - **Sviluppato [dai concetti, progettazione e altre rappresentazioni nella sua proposta] e ottenuto l'approvazione del Governo degli Stati Uniti dei disegni esecutivi e specifiche da cui deve essere costruito il complesso residenziale.**

- **Il Locatore concorda che nel caso in cui non soddisfi le seguenti condizioni entro 90 giorni dall'esecuzione del Accordo e Contratto di Locazione tra le parti, detto inadempimento costituirà un default del presente Accordo e Contratto di Locazione e il Governo degli Stati Uniti potrà a sua discrezione esercitare i seguenti rimedi: (1) stabilire un nuovo programma per il Locatore per soddisfare le condizioni precedenti, o (2) cancellare o rescindere questo Accordo e Contratto di Locazione senza costi, responsabilità o danni, o azioni legali di qualsiasi tipo contro il Governo o i suoi dipendenti.**



NOTIFICA A PROCEDERE E FASI DI COSTRUZIONE



- **Il Locatore non inizierà la Costruzione del Complesso Residenziale prima del ricevimento della Notifica a Procedere dal Governo degli Stati Uniti la cui Notifica a Procedura dovrà essere rilasciata entro dieci (10) giorni dal verificarsi di tutte le condizioni specificate nel paragrafo B1 dell'Allegato B.**
- **Dopo aver ricevuto la Notifica a Procedere, il Locatore dovrà, senza irragionevole ritardo, iniziare la costruzione del complesso residenziale e completare la costruzione del sito pronto per l'uso entro il periodo di tempo specificato nella sua Proposta. Il completamento della costruzione non deve superare i 730 giorni di calendario dal ricevimento della Notifica a Procedere.**
- **Il Locatore dovrà completare la Costruzione del Complesso Residenziale in conformità con i requisiti e le specifiche contenute nei Disegni e nelle Specifiche finali approvati, i requisiti di cui all'Allegato B dell'Accordo e Contratto di Locazione e le dichiarazioni rese nella sua Proposta finale presentata dal Locatore.**
- **Il Locatore dovrà presentare al Governo degli Stati Uniti entro 15 giorni dal ricevimento della Notifica a Procedere un crono-programma di costruzione previsto per completare la Costruzione del Complesso Residenziale entro il periodo di tempo specificato nella sua Proposta e reiterato nell'allegato A, paragrafo A16. dell'Accordo e Contratto di Locazione.**
- **Se il Locatore non riesce a completare la Costruzione del Complesso Residenziale entro il periodo specificato nella sua Proposta, o eventuali estensioni concordate o regolate ai sensi del paragrafo B3.3 dell'Allegato B dell'Accordo e Contratto di Locazione, il Locatore dovrà pagare al Governo degli Stati Uniti per ciascuna Unità abitativa non completata, una penale di €250,00 per unità abitativa per ogni giorno di ritardo. In alternativa, il Governo degli Stati Uniti senza responsabilità e senza pregiudizio di altri diritti o rimedi può, in caso di uno qualsiasi dei seguenti eventi, risolvere l'Accordo e Contratto di Locazione (in tutto o in parte) mediante notifica al Locatore tramite posta raccomandata o corrieri.**



ACCETTAZIONE DEL SITO



- **Il Governo degli Stati Uniti dovrà accettare il Complesso Residenziale entro dieci (10) giorni lavorativi dal completamento e con esito positivo dell'ispezione di tutto il lavoro richiesto dal presente Accordo e Contratto di Locazione, che deve essere completato entro cinque (5) giorni lavorativi dalla notifica del completamento.**
- **Le carenze rilevate durante l'ispezione finale devono essere annotate in una lista/elenco e corrette dal Locatore prima che il Governo degli Stati Uniti accetti.**
- **L'accettazione non avverrà fino a quando l'intero Complesso Residenziale non sarà completo e sarà finale e conclusivo. Inoltre non avverrà in caso di vizi occulti, frodi, errori grossolani causanti frodi o che ledono i diritti del Governo degli Stati Uniti sotto qualsiasi garanzia.**
- **Il Governo degli Stati Uniti e il Locatore concordano che la durata del contratto di 10 anni avrà inizio il giorno successivo al giorno in cui il Governo degli Stati Uniti accetta l'intero Complesso Residenziale. Questo sarà eseguito da un Accordo Supplementare al presente Accordo e Contratto di Locazione e successive modifiche.**

Riferimenti: Appendice B, Bozza Accordo e Contratto di Locazione, Allegato B



SOMMARIO



PROGETTO DI ACQUISIZIONE: Il Governo degli Stati Uniti richiede offerte di locare fino a 127 unità abitative da uno o più offerenti che sono disposti a costruire le unità abitative in base ai requisiti indicati nella Richiesta di Proposta (RFP).

DURATA DEL CONTRATTO: La durata massima del contratto è di 10 anni. Il Governo ha il diritto, a propria esclusiva discrezione, di rinegoziare e rinnovare l'Accordo e Contratto di locazione per due (2) periodi aggiuntivi di cinque (5) anni ciascuno previo conferimento al Locatore di un preavviso scritto di almeno novanta (90) giorni prima della scadenza dell'Accordo e Contratto di locazione o qualsiasi rinnovo.

TERMINE PRESENTAZIONE: Le Proposte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 15:00 del 15 Maggio 2019.

RICHIESTE O DOMANDE: Richieste o domande riguardanti la presentazione della Proposta devono essere inviate per e-mail a ItalyRealEstateFieldOffice@usace.army.mil. Le risposte alle domande verranno generate il più rapidamente possibile nell'ordine in cui verranno ricevute.