



UNITA' SANITARIA LOCALE DI PESCARA

Via Paolini,47 C.F. e P.I. 01397530682
tel. 085/42523113 - fax 085/4253134 - 00

U.O.C. SERVIZIO TECNICO PATRIMONIALE

Prot. 1797 /STP

Pescara 21/7/14

AVVISO INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE E L'ACQUISIZIONE IN PROPRIETA' DI LOCALI DA DESTINARE PREVALENTEMENTE AD ATTIVITA' AMMINISTRATIVE, TECNICHE E DI STAFF A SERVIZIO DELLA A.S.L. N. 3 DI PESCARA.

La Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 3 di Pescara intende ricercare un immobile da acquisire in proprietà per essere adibito prevalentemente a sede di attività amministrative, tecniche e di staff.

1. NATURA DELL'AVVISO

- a) Il presente avviso costituisce indagine di mercato ai sensi dell'art. 27 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii., finalizzata all'individuazione e all'acquisizione in proprietà di locali da destinare prevalentemente ad attività amministrative, tecniche e di staff a servizio della A.S.L. N. 3 di Pescara, giusta delibera direttoriale n. 525 del 15 maggio 2014;
- b) il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Ente che resterà libero di avviare procedure diverse rispetto a quella di seguito indicata.

2. AMMINISTRAZIONE PROPONENTE

L'Amministrazione proponente è la Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 3 di Pescara, C.F./ P.I.: 01397530682, sedente in Pescara, alla Via R. Paolini, n. 45.

3. OGGETTO DELL'AVVISO

Oggetto del presente avviso è l'individuazione e l'acquisizione in proprietà di locali da destinare prevalentemente ad attività amministrative, tecniche e di *staff* a servizio della A.S.L. n. 3 di Pescara.

4. REQUISITI MINIMI DELL'IMMOBILE

- a) **Ubicazione:** nel territorio del comune di Pescara, in zona prossima al complesso del Presidio Ospedaliero Santo Spirito di Pescara ed alla Palazzina Direzionale della A.S.L..
- b) **Tipologia:** complesso immobiliare autonomo compatto e continuo dotato di autonomia funzionale, e avente destinazione d'uso a uffici.
- c) **Consistenza minima:** superficie netta calpestabile di non meno di 2500 mq da adibire a uffici (uffici, sale riunioni, spazi ricevimento pubblico).



d) Dotazioni minime:

d.1.) dichiarazione della classe energetica;

d. 2.) parcheggi di pertinenza dell'immobile in cui sono ubicati i locali o disponibilità di parcheggi in vicinanza.

e) L'immobile deve possedere certificazione di agibilità

f) **L'immobile deve rispondere** alle caratteristiche indicate ai punti precedenti alla data di presentazione della proposta.

g) **assenza di oneri, vincoli o contenziosi** che possano incidere sul pacifico godimento del bene da parte dell'acquirente.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) Gli interessati al presente Avviso dovranno inoltrare la propria offerta in una busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. Sul fronte del plico, recante i dati del mittente, dovrà essere apposta la seguente dicitura "Offerta. Non aprire. Indagine di mercato per l'individuazione e l'acquisizione in proprietà di locali da destinare prevalentemente ad attività amministrative, tecniche e di staff a servizio dell'AS.L. di Pescara" pena la non accettazione. Il plico dovrà essere inviato al seguente indirizzo: A.S.L. n. 3 di Pescara - Ufficio Protocollo - Via Renato Paolini, n. 45 - 65124 Pescara, entro e non oltre il termine delle ore 13:00 del giorno 31.7.2014, a pena di non accettazione (non fa fede la data del timbro postale ma la effettiva ricezione del plico da parte della A.S.L. di Pescara);

b) Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito autorizzati, ovvero consegnato a mano, presso l'Ufficio Protocollo sito al 1° Piano – edificio Direzione Generale - Via Renato Paolini n. 45, Pescara, che a richiesta rilascerà apposita ricevuta, dal lunedì al venerdì ore 9:00 - 13:00, il martedì ed il giovedì anche dalle 15:00 alle 17:00 esclusi il sabato e i festivi;

c) L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Azienda Sanitaria Locale n. 3 di Pescara qualora, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse pervenire entro i termini perentori fissati dall'Avviso;

d) All'interno del plico dovranno essere inserite tre buste separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

- BUSTA N. 1 - Domanda di partecipazione

La busta n. 1 dovrà contenere, a pena di esclusione, la domanda di partecipazione (Allegato "A") redatta ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica o giuridica), corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità e attestante:

- dati anagrafici del proprietario (nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio fiscale) o ragione sociale della persona giuridica (denominazione, sede legale, codice fiscale e/o partita iva, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della competente CC.II.AA.) e dati anagrafici del legale rappresentante;

- assenza dello stato fallimentare, di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure e di ogni altra condizione che possa impedire la valida sottoscrizione di un contratto di locazione con



la P.A.;

- assenza di condanne penali e di misure di prevenzione o di sicurezza per i reati contro il patrimonio, contro la P.A. o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- assenza delle condizioni per l'applicazione della misura interdittiva di cui all'art. 9, comma II, lettera c) del decreto legislativo n. 231 del 2001 o di altra sanzione che determina il divieto di contrarre con la P.A.;
- l'impegno del/dei Proponente/i a mantenere fermi ed irrevocabili – fatte salve le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dall'Azienda – tutti gli impegni contenuti nella Proposta fino alla data di stipulazione del contratto preliminare;
- il consenso del/degli offerente/i al trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo del 30 giugno 2003, n. 196; resta inteso che i dati personali raccolti saranno trattati dall'Azienda esclusivamente nell'ambito del procedimento avviato con il presente Avviso;
- l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata o in mancanza altro indirizzo di posta elettronica, numero di fax e recapito telefonico, al quale l'Azienda può indirizzare tutte le comunicazioni. Il/i proponente/i deve/devono impegnarsi a confermare l'avvenuta ricezione delle comunicazioni inviate con posta elettronica o fax.

Ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000 il rilascio di dichiarazioni non rispondenti a verità equivale a falsità in dichiarazioni rese a Pubblico Ufficiale, e, come tale, esso è sanzionabile a norma del c.p. e delle leggi speciali vigenti in materia.

- **BUSTA N. 2 – Documentazione tecnica**

La busta n. 2 dovrà contenere, a pena di esclusione:

- copia autentica del titolo di proprietà;
- i dati identificativi dell'immobile/immobili oggetto dell'offerta;
- destinazione d'uso;
- la descrizione dell'immobile oggetto della Proposta Contrattuale, con particolare riguardo alla specificazione delle caratteristiche essenziali e all'attuale stato di manutenzione e conservazione del medesimo,
- descrizione/relazione relativa alla localizzazione, corredata da una planimetria cittadina esplicativa;
- visura ipo – catastale;
- estratto di mappa;
- certificato di agibilità dell'immobile;
- planimetria aree interne e planimetria aree di pertinenza esterna al fabbricato, entrambe in scala appropriata;
- ricorrenza di eventuali vincoli, oneri, pesi, gravami, diritti di terzi di qualsiasi natura, anche in corso di costituzione, e dichiarazione di impegno del Proponente a



rimuovere quelli unilateralmente estinguibili prima della stipulazione del contratto di acquisto definitivo;

– dichiarazione della classe energetica, con allegato Attestato di Certificazione di Classe Energetica e Prestazione energetica;

– una o più asseverazioni di tecnici abilitati, munite di ogni occorrente scheda e planimetria, che attestino la rispondenza dell'immobile oggetto della proposta contrattuale alle caratteristiche essenziali riportate nel presente Avviso, con particolare riguardo alla sua completa conformità alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riguardo all'assenza di fibre naturali e/o artificiali, ed alla conformità alle disposizioni normative relative alla prevenzione incendi, all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla presenza dei requisiti acustici e sismici. Nel caso in cui l'immobile, allo stato attuale, non fosse completamente rispondente alle attuali norme e leggi in vigore, i tecnici incaricati dovranno rilasciare garanzia che a seguito di interventi di adeguamento si possano ottenere tutte le autorizzazioni previste. Le su citate dichiarazioni dovranno necessariamente essere corredate dal computo metrico estimativo.

– l'impegno a consentire l'accesso agli edifici oggetto delle offerte anche in caso che gli stessi siano occupati da terzi, qualora l'Azienda ne faccia richiesta.

– **BUSTA N. 3 – Offerta economica**

La busta n. 3 dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione ex D.P.R. n. 445 del 2000, nella quale si dovrà indicare:

- il valore economico dell'immobile oggetto della proposta contrattuale, datata e sottoscritta dal proprietario dei locali (persona fisica o legale rappresentante in caso di persona giuridica);

- l'importo di vendita (IVA inclusa, se dovuta);

- la dichiarazione di regolarità fiscale.

d.1.) Non sono ammesse offerte sottoposte a condizione. Tutta la documentazione di cui si compone l'offerta deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana e deve essere prodotta in originale su supporto cartaceo. Eventuale documentazione emessa da Autorità estere deve essere accompagnata da traduzione giurata in italiano. Una seconda copia della predetta documentazione deve essere prodotta su supporto informatico; in caso di discordanza, fa fede e prevale il contenuto della documentazione prodotta su supporto cartaceo.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE CONTRATTUALI

Le offerte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto, in particolare, delle caratteristiche tecniche dell'immobile, come dettagliate nella tabella di seguito riportata:

- facilità di raggiungere l'immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine;
- disponibilità nelle vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;



- stato di conservazione;
- livello di classe energetica;
- convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile;
- distanza dell'immobile misurata in km dalla sede dell'A.S.L. di Pescara.

7. VALUTAZIONE COMPARATIVA E SELEZIONE DELLE PROPOSTE REGOLARMENTE PERVENUTE

- a) Le offerte regolarmente pervenute verranno valutate comparativamente da una Commissione nominata dal Responsabile del Procedimento.
- b) La Commissione si avvarrà di una Segreteria, istituita dal Responsabile del Procedimento contestualmente alla nomina della Commissione, alla quale potranno essere affidate dal Presidente della Commissione attività istruttorie propedeutiche ai lavori della stessa Commissione. I componenti della Segreteria, congiuntamente e/o disgiuntamente, partecipano alle sedute della Commissione.
- c) La prima seduta pubblica della Commissione si terrà il 6 agosto 2014 con inizio alle ore 10:00 presso la saletta riunioni della U.O.C. Servizio Tecnico Patrimoniale, sito in Via R. Paolini, n. 47 -Pescara - piano terra (all'interno dell'area perimetrata vecchio ospedale).
- d) Possono assistere al procedimento alla seduta pubblica della Commissione i medesimi soggetti che hanno prodotto offerta ovvero soggetti muniti di apposita - idonea - legittima delega o procura.
- e) La Commissione provvede, preliminarmente, a verificare in seduta pubblica il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti, a dare atto della documentazione in essi inserita e a valutare e dichiarare l'ammissibilità delle offerte contrattuali. Indi la Commissione procede, in una o più sedute riservate, all'esame delle offerte regolarmente pervenute e dichiarate ammissibili.
- f) La Commissione può:
- chiedere all'offerente ogni occorrente chiarimento sull'offerta, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata;
 - concordare con l'offerente uno o più ulteriori sopralluoghi e/o ispezioni presso l'immobile/immobili oggetto dell'offerta, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile al fine di verificare la rispondenza degli immobili alle proprie esigenze;
- g) La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base alle caratteristiche di qualità e di prezzo, formula una graduatoria provvisoria che non costituisce titolo legittimante per l'aggiudicazione provvisoria.
- h) La Commissione può selezionare, motivatamente, anche una sola offerta, qualora le altre non risultino idonee rispetto alle caratteristiche richieste o perché economicamente non vantaggiose per l'Azienda sanitaria.



8. NEGOZIAZIONE DELLE OFFERTE SELEZIONATE

a) In seguito alla formazione della graduatoria di cui all'art. 6, la Commissione rimette gli atti al R.U.P., il quale convoca, in seduta riservata, i promotori delle proposte ritenute idonee secondo l'ordine della graduatoria di cui al precedente articolo, per:

b) negoziare con il proponente il contenuto della proposta;

c) definire con il proponente i contenuti principali dello schema di contratto di acquisto;

d) ottenere dal proponente ogni occorrente correlata dichiarazione di impegno.

e) Il proponente può farsi rappresentare da un procuratore speciale, munito dei necessari poteri, informandone il Responsabile del procedimento. Il Proponente o il suo procuratore speciale possono essere assistiti da consulenti di fiducia.

f) Nel caso in cui la trattativa si concluda con esito negativo, si esamineranno, con la medesima procedura, le successive offerte immobiliari presenti in graduatoria;

g) Di ciascuna negoziazione e del relativo esito è redatto simultaneo processo verbale, sottoscritto da tutti gli intervenuti.

h) All'esito della fase di negoziazione il R.U.P.:

- individua motivatamente in via definitiva la proposta giudicata più idonea alle esigenze dell'Azienda;

- comunica l'esito della selezione a tutti i Proponenti in seduta pubblica.

9. PROPOSTA DI ACQUISTO, ACCETTAZIONE E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE.

a) Il Responsabile del Procedimento, al termine della selezione trasmette al soggetto individuato ai sensi dell'art. 7, lo schema di proposta contrattuale di acquisto, lo schema di contratto preliminare, nonché la richiesta di formalizzazione dell'accettazione della proposta entro il termine massimo di 10 giorni.

b) La Proposta contrattuale definitiva deve, in particolare, contenere:

- impegno fermo e irrevocabile, fino ad un massimo di 30 giorni, a stipulare, nella forma dell'atto pubblico, il contratto preliminare di acquisto, secondo lo schema predisposto dal R.U.P.;

- impegno alla sottoscrizione del contratto definitivo entro il termine massimo di 3 mesi dalla stipulazione del contratto preliminare;

- apposizione di una condizione sospensiva o risolutiva che subordinino gli effetti della proposta d'acquisto alla liceità, regolarità urbanistica, e alla verifica dello stato giuridico del bene oggetto della trattativa.

- dichiarazione di impegno del soggetto individuato ai sensi dell'art. 7 ad accollarsi tutte le spese contrattuali poste a proprio carico, comprese quelle notarili per la stipulazione del contratto preliminare nonché di quello definitivo.

La scelta del Notaio dinanzi al quale si procederà alla stipulazione dei contratti di compravendita, preliminare e definitivo, è rimessa esclusivamente in capo alla Azienda Sanitaria Locale n. 3 di Pescara.



- Accanto alla definizione di tutti gli aspetti finanziari e giuridici che regolano l'acquisto, lo schema del contratto preliminare, in particolare, dovrà prevedere:
- il reciproco obbligo delle parti alla stipulazione del contratto definitivo entro 3 mesi dalla stipulazione del contratto preliminare;
- la previsione che il prezzo della vendita "resti depositato presso il notaio" fino al momento della trascrizione e dell'aggiornamento delle visure a quella data.

10. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO.

Il contratto definitivo sarà stipulato dalle parti, nella forma dell'atto pubblico, entro 3 mesi dalla stipulazione del contratto preliminare.

11. SPESE

Sono a carico dell'Offerente, tutte le spese contrattuali, comprese quelle notarili per la stipulazione, nella forma dell'atto pubblico, del contratto preliminare e di quello definitivo, ad eccezione dell'imposta ipotecaria e dell'imposta di registro che graveranno su ciascuno dei contraenti nella misura del 50%.

12. NORME COMPLEMENTARI E FINALI

- a) Il presente avviso riveste solo il carattere di indagine di mercato e le offerte che perverranno non sono in alcun modo vincolanti e impegnative per la A.S.L. n. 3 di Pescara la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile nonché la facoltà di recedere dalle trattative, qualsiasi sia lo stato di avanzamento delle stesse. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto di aver presentato un'offerta e nessun compenso, titolo o ragione può essere preteso da parte del proponente.
- b) L'Azienda non riconoscerà alcun diritto di intermediazione ad operatori ed agenzie del settore immobiliare che faranno pervenire offerte in nome e per conto di propri clienti.
- c) La persona fisica o giuridica offerente resta vincolata all'offerta presentata per un periodo di 90 giorni a decorrere dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta di seguito indicato.
- d) La A.S.L. si riserva di:
 - modificare, sospendere, revocare o annullare il presente avviso, fino all'accettazione definitiva, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
 - non procedere ad alcuna trattativa in assenza di offerte giudicate convenienti, senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese *et similia*;
 - procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.



e) La documentazione presentata dai Proponenti sarà acquisita agli atti e non restituita, senza corresponsione di alcun rimborso. Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle offerte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Il presente avviso è pubblicato e diffuso al solo fine di compiere una ricerca di mercato e non vincola, in alcun modo, Azienda Sanitaria Locale n. 3 di Pescara, la quale sarà libera di avviare e condurre ulteriori trattative riferite ai locali che riterrà maggiormente rispondenti alle proprie esigenze.

f) I dati personali verranno trattati, conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente Avviso e non verranno né comunicati né divulgati, né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento. Titolare del trattamento dei dati è l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 3 di Pescara.

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

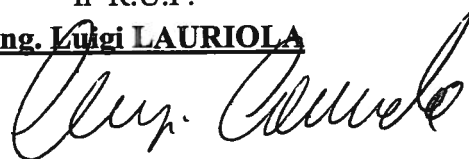
Il Responsabile del presente procedimento è l'Ing. Luigi Lauriola - U.O.C. Servizio Tecnico Patrimoniale della A.S.L. n. 3 di Pescara, tel. 085 425 / 3107 e-mail luigi.lauriola@ausl.pe.it al quale è possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni.

14. PUBBLICITA'

Il presente avviso è *disponibile sul sito internet www.ausl.pe.it sezione "Albo Pretorio" – alla sezione "Gare ed Appalti/ promossi da U.O.C. Servizio Tecnico Patrimoniale" e sull'Albo Pretorio del Comune di Pescara.*

Il R.U.P.

Ing. Luigi LAURIOLA



Visto

Il Direttore della U.O.C.
Servizio Tecnico Patrimoniale
Dott. Ing. Vincenzo Lo Mele

