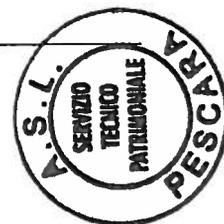


AZIENDA SANITARIA LOCALE DI PESCARA

Via R.Paolini,47 C.F. e P.I. 01397530682
tel. 085/42523105 -3106 fax 085/4253134 - 00



U.O.C. SERVIZIO TECNICO PATRIMONIALE

Prot n. 2088/S.T.P.

del 28 AGO. 2014

AVVISO D'INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI STRUTTURE IMMOBILIARI DA DESTINARE ALLE ATTIVITA' DEL DIPARTIMENTO DI SALUTE MENTALE DELL'AUSL DI PESCARA.

L'Azienda Sanitaria di Pescara rende noto che, in attuazione dell'atto deliberativo n. 641 dell'11.06.2014, intende individuare immobili, da acquisire in locazione, da destinare alle attività del Dipartimento di Salute Mentale e, precisamente:

- 1) N.1 Immobile da adibire a Centro Diurno per utenti in carico al Centro di Salute Mentale di Pescara Nord, conforme alla normativa regionale in materia, per un numero di dieci (10) utenti di superficie di almeno mq. 200 calpestabili e, comunque, non superiore a mq.250 calpestabili;
- 2) N.1 Immobile da destinarsi alla attività del Centro Diurno Pescara Sud avente una superficie di almeno mq. 200 calpestabili e, comunque, non superiore a mq. 250 calpestabili;
- 3) N.1 Immobile da destinarsi alle attività del Centro Igiene Mentale Pescara Sud avente una superficie di almeno mq. 400 calpestabili e, comunque, non superiore a mq.500 calpestabili.

Pertanto i soggetti interessati sono invitati a presentare una Proposta, relativa ad uno o più dei citati immobili, alle condizioni e modalità previste nel presente Avviso.

A) NATURA E DURATA DELLA LOCAZIONE

Contratto di locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo (come disciplinato dalla L.392/1978 e s.m.i.) della durata di anni 6 (sei), con facoltà per il conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima.

B) REQUISITI MINIMI DEGLI IMMOBILI DA ADIBIRE AL CENTRO DIURNO PER IL CENTRO DI SALUTE MENTALE DI PESCARA NORD ED AL CENTRO DIURNO DI PESCARA SUD:

1) Ubicazione nel territorio del Comune di Pescara, facilmente raggiungili con mezzi pubblici, in zona dotata di un numero adeguato di parcheggi ed infrastrutture.

- **Centro Diurno per il Centro di Salute Mentale (C.S.M.) di Pescara Nord:** ubicazione in zona prossima al Centro di Salute Mentale di Pescara Nord, avente sede presso il Distretto di Pescara Nord, in Viale Adriatica Nord n. 140;
- **Centro Diurno - Pescara Sud:** ubicazione in zona prossima alla sede del Centro di Salute Mentale di Pescara Sud;

2) Tipologia: complesso immobiliare autonomo, compatto e continuo, dotato di autonomia funzionale, avente destinazione d'uso compatibile con le future attività sanitarie, quindi di Categoria B (art. 27 comma 4 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente), e categoria catastale B2.

L'immobile deve essere privo di vincoli di carattere architettonico/paesaggistico di cui al D. Lgs. N.42/04. Il requisito di cui al presente comma dovrà essere attestato mediante Certificato di Destinazione Urbanistica.

3) Consistenza minima: superficie netta calpestabile, per ciascuna delle strutture da destinare alle attività di Centro Diurno, non inferiore a mq. 200 e, comunque, non superiore a mq.250.

4) Dotazioni minime.

In conformità alla normativa regionale gli spazi/locali devono prevedere le seguenti dotazioni minime:

a) dotazioni strutturali:

- n. 1 locale per colloqui clinici
- n.1 locale per attività di gruppo di superficie minima pari a mq. 30;
- n.1 locale per attività socio-riabilitative e attività collettive di superficie minima pari a mq.30;
- n.1 locale di soggiorno/pranzo per pazienti di superficie minima pari a mq.30;
- n.2 servizi igienici per pazienti distinti per sesso;
- n.1 servizio igienico attrezzato per la non autosufficienza;
- n.2 locali spogliatoi con annesso servizio igienico (dotato di doccia) per il personale, distinto per sesso (dimensioni minime mq. 16 ciascuno).
- n.1 locale per attività amministrativa, accettazione, archivio;
- n.1 locale destinato a deposito di materiale d'uso, attrezzature e strumentazioni;
- n. 1 locale per materiale pulito;
- n. 1 locale per materiale sporco.



b) dotazioni relative agli impianti:

- ascensore, in regola con le vigenti norme, in caso di locali articolati su più livelli;
- impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di climatizzazione o di riscaldamento e rinfrescamento autonomo, rete telefonica e sistema di cablaggio informatico, gruppo elettrogeno e/o di continuità o impianti similari a supporto della rete dati (CED) e degli impianti di sicurezza e sorveglianza, sistema di video sorveglianza interno ed esterno.

Tutti gli impianti dovranno essere certificati come a norma con i regolamenti e le leggi vigenti.

5) Conformità alla normativa vigente in riferimento ai requisiti di carattere urbanistico, igienico sanitario, antisismico, tutela della salute e sicurezza negli ambienti di lavoro, prevenzione incendi, contenimento dei consumi energetici, inquinamento acustico, abbattimento delle barriere architettoniche in relazione alle destinazioni d'uso previste; conformità, altresì, alla normativa regionale di cui alla L.R. 31/07/2007 n.32 in materia di autorizzazione, accreditamento istituzionale e accordi contrattuali delle strutture sanitarie e socio-sanitarie pubbliche e private.



6) Assenza di oneri, vincoli o contenziosi che possano incidere sul pacifico godimento del bene da parte del locatario.

Si precisa, inoltre, che potranno valutarsi anche proposte in cui i locali richiedano la effettuazione di lavori di ristrutturazione e/o completamento utili al soddisfacimento delle necessità distributive connesse alla destinazione d'uso degli stessi, ovvero per gli adeguamenti necessari all'ottenimento delle certificazioni di cui ai precedenti punti.

In tal caso, tali lavori dovranno essere effettuati a cura e spese del proprietario secondo tipologie approvabili dal Comune, anche successivamente alla presentazione della manifestazione di interesse.

I locali, all'atto della consegna, dovranno essere perfettamente idonei all'uso di destinazione e completi delle seguenti certificazioni previste dalla normativa vigente:

- Certificato di Agibilità in riferimento alla nuova destinazione d'uso
- Certificato di conformità alla normativa antisismica
- Certificato di conformità impianto idrosanitario, elettrico, di messa a terra e di protezione dalle scariche atmosferiche.
- Attestato di Prestazione energetica (A.P.E.)
- Attestazione di avvenuta variazione di classamento catastale
- Attestazione di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi.

La consegna dei locali dovrà, in ogni caso, avvenire entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula del Contratto Preliminare di Locazione.

C) REQUISITI MINIMI DELL' IMMOBILE DA DESTINARE ALLE ATTIVITA' DEL CENTRO DI IGIENE MENTALE -PESCARA SUD.

1) Ubicazione nella parte Sud del territorio del Comune di Pescara (preferibilmente zona Pescara Porta Nuova), facilmente raggiungibile con mezzi pubblici, in zona dotata di un numero adeguato di parcheggi ed infrastrutture.

2)Tipologia: complesso immobiliare autonomo, compatto e continuo, dotato di autonomia funzionale, avente destinazione d'uso compatibile con le future attività sanitarie, quindi di Categoria B (art. 27 comma 4 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente), e categoria catastale B2.

L'immobile deve essere privo di vincoli di carattere architettonico/paesaggistico di cui al D. Lgs. n.42/04. Il requisito di cui al presente comma dovrà essere attestato mediante Certificato di Destinazione Urbanistica.

3) Consistenza minima: superficie netta calpestabile non inferiore a mq. 400 e, comunque, non superiore a mq. 500.

4) Dotazioni minime

In conformità alla normativa regionale gli spazi/locali devono prevedere le seguenti dotazioni minime:

a) dotazioni strutturali:

- N.1 locale per accoglienza utenti ed informazioni (dimensioni minime mq. 16).
- N.1 locale per segreteria, per attività amministrativa, accettazione, archivio e consegna diagnosi (di superficie minime pari a mq. 24);
- N. 5 studi/ambulatori medici (di dimensioni minime di mq. 12 per ciascuno);
- N. 1 locale adibito a medicheria/ambulatorio (di superficie minima di mq. 12);
- N. 4 studi per psicologi ed assistenti sociali (di dimensioni minime di mq. 12 per ciascuno);

- N.1 studio per il Tecnico della Educazione e Riabilitazione Psichiatrica (dimensioni minime mq. 12)
- N.1 Ufficio Capo Sala (di dimensioni minime di mq. 9)
- N. 1 sala riunioni (di dimensioni minime di mq. 30)
- N. 2 locali per attività diagnostiche e terapeutiche (dimensioni minime di mq.12 per ciascuno)
- N. 1 sala attesa (di dimensioni minime di mq. 24);
- N. 2 servizi igienici per l' utenza distinti per sesso
- N. 2 servizi igienici per il personale distinti per sesso
- N. 1 servizio igienico attrezzato per la non autosufficienza
- N. 2 locali adibiti a spogliatoio per il personale (distinti per sesso) di dimensioni minime di 12 mq ciascuno più servizi igienici dedicati.
- N. 1 locale/spazio per il deposito di materiale pulito (dimensioni minime mq. 4).
- N. 1 locale per il deposito di materiale sporco (dimensioni minime mq. 4).
- N. 1 locale per il deposito del materiale d'uso, attrezzature, strumentazioni (dimensioni minime mq. 4).



b) Dotazioni relative agli impianti:

- ascensore, in regola con le vigenti norme, in caso di locali articolati su più livelli;
 - impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di climatizzazione o di riscaldamento e rinfrescamento autonomo, rete telefonica e sistema di cablaggio informatico, gruppo elettrogeno e di continuità o impianti similari a supporto della rete dati (CED) e degli impianti di sicurezza e sorveglianza, sistema di video sorveglianza interno ed esterno.
- Tutti gli impianti dovranno essere certificati come a norma con i regolamenti e le leggi vigenti.

c) Dotazioni relative a locali particolari:

- I locali adibiti a studi/ambulatori medici ed attività diagnostiche e terapeutiche (classificabili come locali medici di gruppo 0) dovranno inoltre possedere le seguenti caratteristiche:
 - pavimenti con raccordi arrotondati alle pareti e realizzati con materiali lavabili e disinfettabili
 - pareti con rivestimenti impermeabili e lavabili per un' altezza di almeno 2,00 metri
 - porte di accesso a superficie lavabile
 - lavabo in acciaio o ceramica con comando non manuale
- I locali adibiti a medicheria, in cui si prevede l'utilizzo di apparecchiature elettromedicali applicate (classificati, quindi, come locali medici di gruppo 1) dovranno possedere, oltre alle caratteristiche previste al punto precedente, anche le seguenti caratteristiche:
 - nodo equipotenziale ed interruttore differenziale con " in " inferiore o uguale a 30 mA
 - interruttore differenziale ad alta sensibilità di tipo B;

- conformità alla normativa CEI 64/8

5) Conformità alla normativa vigente in riferimento ai requisiti di carattere urbanistico, igienico sanitario, antisismico, tutela della salute e sicurezza negli ambienti di lavoro, prevenzione incendi, contenimento dei consumi energetici, inquinamento acustico, abbattimento delle barriere architettoniche in relazione alle destinazioni d'uso previste; conformità, altresì, alla normativa regionale di cui alla L.R. 31/07/2007 n.32 in materia di autorizzazione, accreditamento istituzionale e accordi contrattuali delle strutture sanitarie e socio-sanitarie pubbliche e private;

6) Assenza di oneri, vincoli o contenziosi che possano incidere sul pacifico godimento del bene da parte del locatario.

Si precisa, inoltre, che potranno valutarsi anche proposte in cui i locali richiedano la effettuazione di lavori di ristrutturazione e/o completamento utili al soddisfacimento delle necessità distributive connesse alla destinazione d'uso degli stessi, ovvero per gli adeguamenti necessari all'ottenimento delle certificazioni di cui ai precedenti punti.

In tal caso, tali lavori dovranno essere effettuati a cura e spese del proprietario secondo tipologie approvabili dal Comune, anche successivamente alla presentazione della manifestazione di interesse.

I locali, all'atto della consegna, dovranno essere perfettamente idonei all'uso di destinazione e completi delle seguenti certificazioni previste dalla normativa vigente:

- Certificato di Agibilità in riferimento alla nuova destinazione d'uso
- Certificato di conformità alla normativa antisismica
- Certificato di conformità impianto idrosanitario, elettrico, di messa a terra e di protezione dalle scariche atmosferiche.
- Attestato di Prestazione energetica (A.P.E.)
- Attestazione di avvenuta variazione di classamento catastale
- Attestazione di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi.

La consegna dei locali dovrà, in ogni caso, avvenire entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula del Contratto Preliminare di Locazione.

D) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) 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 relativa all'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di strutture immobiliari da destinare alle attività del Dipartimento di Salute Mentale dell'Ausl di Pescara – NON APRIRE".

Il plico dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo Generale dell'Ausl di Pescara, ubicato in via Renato Paolini n.45 – 65124 Pescara entro e non oltre le ore **13:00 del giorno 20 OTTOBRE 2014**

Si precisa che l'ufficio protocollo osserva il seguente orario di apertura: lunedì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13; il martedì ed il giovedì dalle ore 9:00 alle ore 17:00; sabato e festivi chiuso.

Ai fini del rispetto del termine perentorio di cui sopra faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo Generale dell'Ausl di Pescara.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo carico e rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

2) Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale con raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito autorizzati, ovvero consegnato a mano presso l'Ufficio Protocollo Generale dell'Ausl di Pescara, sito al 1° piano dell'edificio della Direzione Generale, in via Renato Paolini, n.45 in Pescara; tale ufficio rilascerà a richiesta apposita ricevuta.

3) All'interno del plico dovranno essere inserite tre buste chiuse separate, contrassegnate con le seguenti diciture:

- BUSTA N.1 – Domanda di partecipazione

La busta n.1 dovrà contenere, a pena di esclusione, la domanda di partecipazione, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 e sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da operatori ed agenzie del settore immobiliare in nome e per conto di propri clienti ed essere corredata da fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.



In caso di più comproprietari la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti o anche da un unico comproprietario legittimato a presentarla in nome e per conto degli altri in forza di espresso atto di delega, da prodursi in originale o copia autenticata.

In caso di offerta presentata da operatori ed agenzie del settore immobiliare in nome e per conto di propri clienti dovrà essere prodotto l'originale o copia autenticata della procura a locare.

La domanda di partecipazione, da redigere utilizzando l'ALLEGATO A, predisposto dall'Ausl di Pescara ed allegato al presente avviso, dovrà contenere quanto segue:

- i dati identificativi di tutti i proponenti persone fisiche e, in caso di persone giuridiche, dei relativi rappresentanti legali in persona dei quali è resa la dichiarazione con indicazione della fonte dei poteri rappresentativi;
- l'esatta indicazione dell'immobile o degli immobili per i quali si intende partecipare all'indagine di mercato;
- la dichiarazione di aver esaminato l'Avviso;
- la dichiarazione di aver preso conoscenza delle modalità di svolgimento della procedura ad evidenza pubblica prevista nell'avviso;
- la dichiarazione di impegnarsi a mantenere fermi ed irrevocabili, fatte salve le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dall'Azienda e conseguenti alla fase di negoziazione, tutti gli impegni contenuti nella Proposta fino alla stipulazione del contratto di locazione;
- la dichiarazione di impegnarsi a consentire l'accesso all'immobile oggetto della proposta contrattuale, anche in caso che gli stessi siano occupati da terzi;
- l'indicazione dell'indirizzo al quale inviare ogni comunicazione relativa alla indagine di mercato in parola;
- la dichiarazione di accettare incondizionatamente la clausola di cui all' art. 27 comma 2 L. 392/1978 in ordine alla facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante A/R almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione;
- la dichiarazione di acconsentire al trattamento, da parte dell'Ausl di Pescara, dei dati ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 30 giugno 2006 n. 196 e di essere a conoscenza che i dati personali raccolti saranno trattati dall'Amministrazione esclusivamente nel procedimento avviato con l'Avviso pubblico in parola;
- i dati identificativi dell'immobile/immobili oggetto della Proposta contrattuale;
- il titolo di proprietà (e di eventuale altro diritto reale sull'immobile/immobili oggetto della Proposta), con specificazione della provenienza;
- la dichiarazione circa il possesso dei requisiti di carattere generale, di cui all'art.38, comma 1 e comma 2 del D.lgs. 12 aprile 2006, n.163, necessario per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione;
- la dichiarazione, da rendere soltanto nel caso in cui il proponente è una persona giuridica, circa i soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'avviso;
- la dichiarazione, inerente i soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'avviso, sul requisito di ordine generale di cui all'art.38, comma 1, lett.c) del D.lgs. 12 aprile 2006, n.163.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: BUSTA N.1 "DOMANDA DI PARTECIPAZIONE" inerente all'avviso d'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di strutture immobiliari da destinare alle attività del Dipartimento di salute mentale dell'Ausl di Pescara"

- BUSTA N.2 – Documentazione tecnica

La busta n.2 dovrà contenere, a pena di esclusione, per ogni tipologia di immobile offerto, la seguente documentazione tecnica:

- a) visura catastale;
- b) estratto di mappa;

c) planimetria catastale dei locali e delle aree esterne di pertinenza del fabbricato, entrambe in scala appropriata;

e) attestato di prestazione energetica;

f) certificato di agibilità dei locali;

g) una relazione contenente una descrizione dettagliata delle caratteristiche dell'immobile tale da consentire la valutazione da parte dell'Amministrazione di tutti i requisiti descritti nel precedente paragrafo "REQUISITI MINIMI DEI LOCALI".

Nello specifico tale relazione dovrà contenere:

- una descrizione dell'immobile oggetto della Proposta Contrattuale, con particolare riguardo alla specificazione delle caratteristiche essenziali;
- la situazione dell'immobile con riguardo a vincoli, oneri, pesi, gravami, diritti di terzi di qualsiasi natura, anche in corso di costituzione, corredata da dichiarazione di impegno del Proponente a rimuovere quelli unilateralmente estinguibili prima della stipulazione del contratto di acquisto definitivo;
- una dichiarazione della classe energetica, con allegato l'attestato di Classificazione Energetica;
- uno studio logistico di inserimento degli ambienti secondo quanto indicato nel paragrafo "Requisiti Minimi dei Locali" costituito da relazione tecnica descrittiva e da planimetrie scala 1:100 / 1: 200 arredate; ogni singolo ambiente deve essere codificato e ne deve essere riportata la destinazione d'uso proposta, la superficie e la dotazione impiantistica. Lo studio deve essere integralmente coerente con la Relazione Tecnica di Prevenzione Incendi (se prevista), con espresso riferimento alla capacità di deflusso che può essere assicurata dalle vie di esodo esistenti e/o da realizzare;
- 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 di contenimento dei consumi energetici, acustici e sismici.

La relazione dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da operatori ed agenzie del settore immobiliare in nome e per conto di propri clienti ed essere corredata da fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

In caso di più comproprietari l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti o anche da un unico comproprietario legittimato a presentarla in nome e per conto degli altri in forza di espresso atto di delega, da prodursi in originale o copia autenticata.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: BUSTA N.2 "DOCUMENTAZIONE TECNICA" inerente all'avviso d'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di strutture immobiliari da destinare alle attività del Dipartimento di salute mentale dell'Ausl di Pescara"

- BUSTA N.3 – Offerta economica (in marca da bollo legale da € 16)

La busta n.3 dovrà contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica, da redigere utilizzando l'ALLEGATO B, predisposto dall'Ausl di Pescara ed allegato al presente avviso.

Nell'offerta economica il proponente dovrà indicare il CANONE DI LOCAZIONE MENSILE OFFERTO.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da operatori ed agenzie del settore immobiliare in nome e per conto di propri clienti ed essere corredata da fotocopia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

In caso di più comproprietari l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti o anche da un unico comproprietario legittimato a presentarla in nome e per conto degli altri in forza di espresso atto di delega, da prodursi in originale o copia autenticata unitamente all'offerta.

In caso di offerta presentata da operatori ed agenzie del settore immobiliare in nome e per conto di propri clienti dovrà essere prodotto unitamente all'offerta l'originale o copia autenticata della procura a locare.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: BUSTA N.3 "OFFERTA ECONOMICA" inerente all'avviso d'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di strutture immobiliari da destinare alle attività del Dipartimento di salute mentale dell'Ausl di Pescara"

L'Azienda USL di Pescara 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.

La persona fisica o giuridica offerente resta vincolata all'offerta per un periodo di 120 giorni decorrenti dal termine ultimo di presentazione dell'offerta.

Non sono ammesse offerte sottoposte a condizione.

Tutta la documentazione di cui si compone l'offerta dovrà essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana: eventuale documentazione emessa da Autorità estere dovrà essere accompagnata da traduzione giurata in italiano.

La Azienda U.S.L. di Pescara, raccolte tutte le offerte, provvederà a verificare, anche tramite sopralluoghi, la rispondenza degli immobili alle proprie esigenze e redigere una graduatoria di preferenza tenuto conto della maggiore o minore rispondenza dei locali alle caratteristiche richieste come meglio indicato al punto successivo.

L'Azienda medesima provvederà, quindi, all'esame della congruità delle offerte selezionate e, sulla base di quanto così acquisito, condurrà le trattative con i relativi offerenti.

La relativa procedura negoziata sarà aggiudicata sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata in ordine al canone di locazione e delle spese accessorie, nonché in base alle caratteristiche dei locali proposti, secondo il peso specificato nel presente avviso.

Il presente avviso pubblico non vincola, in alcun modo, la Azienda U.S.L. di Pescara alla conclusione del procedimento medesimo, lasciandone facoltà di avviare e condurre ulteriori trattative riferite ai locali che riterrà maggiormente rispondenti alle proprie esigenze.

E) VALUTAZIONE COMPARATIVA E SELEZIONE DELLE PROPOSTE REGOLARMENTE PERVENUTE

Le Proposte regolarmente pervenute saranno valutate da una Commissione nominata dal Responsabile del Procedimento al fine di stilare una graduatoria dei proponenti che avranno titolo a partecipare alla successiva trattativa negoziata, ed opererà secondo i seguenti criteri:

- 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.
- **La prima seduta pubblica** della Commissione si terrà il **giorno 23 OTTOBRE 2014** a partire dalle **ore 10:00** presso la Sala Riunioni della U.O.C. Servizio Tecnico Patrimoniale, sito in Via R. Paolini, 47 Pescara – piano terra (all'interno dell'area perimetrata vecchio ospedale). Potranno assistere alla seduta pubblica i medesimi soggetti che hanno prodotto offerta ovvero i soggetti muniti di apposita – idonea - legittima delega o procura.

Nel corso della prima seduta verranno svolti i seguenti adempimenti:

- verifica del corretto inoltro dei plichi;
- apertura dei plichi regolarmente pervenuti;

- verifica della produzione delle buste contenenti la domanda di partecipazione (Busta n.1), l'offerta tecnica (Busta n.2) e l'offerta economica (Busta n.3);
 - apertura delle Buste n.1 per l'esame delle domande di partecipazione e della documentazione ad esse allegata;
 - ammissioni ed eventuali esclusioni dalla procedura dei proponenti;
 - apertura delle Buste n.2 prodotte dai proponenti ammessi al limitato fine di constatarne il contenuto.
- **Successivamente** la Commissione procederà, **in una o più sedute riservate**, all'esame delle Proposte contrattuali regolarmente pervenute e dichiarate ammissibili e all'attribuzione, ad ognuna di esse, di un punteggio qualitativo sulla base dei criteri esplicitati nel successivo punto F) del presente avviso.

La Commissione, in esito a tale esame potrà:

- chiedere al/ai Proponente/i ogni occorrente chiarimento sulla Proposta Contrattuale, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata;
 - concordare con il/i Proponente/i uno o più ulteriori sopralluoghi e/o ispezioni presso l'immobile/immobili oggetto della Proposta, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile.
- **Successivamente** la Commissione svolgerà, **in seduta pubblica**, i seguenti adempimenti:
 - lettura dei punteggi attribuiti alle singole proposte;
 - apertura delle Buste n.3 contenenti le offerte economiche;
 - attribuzione del punteggio economico sulla base della formula matematica indicata nel successivo punto F) del presente avviso;
 - individuazione dei punteggi complessivi e predisposizione della relativa graduatoria provvisoria.

La graduatoria provvisoria stilata dalla Commissione non costituirà titolo legittimante per l'aggiudicazione provvisoria.

Il Presidente della Commissione provvederà ad inviare al Responsabile del Procedimento le prime quattro (4) proposte contrattuali della graduatoria provvisoria di cui al precedente punto, per la trasmissione delle stesse all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara – Territorio ai fini della valutazione di congruità del valore economico del canone di locazione dell'immobile/degli immobili dichiarato.

A seguito della valutazione dell'Agenzia e dei valori dalla stessa espressi la Commissione provvederà a stilare la graduatoria definitiva in relazione alle prime quattro (4) proposte utilmente collocate nella graduatoria provvisoria.

Nell'ipotesi in cui il prezzo offerto dai proponenti non sia valutato congruo dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara – Territorio, il Presidente della Commissione comunicherà tale circostanza al Responsabile del Procedimento, che provvederà immediatamente, con apposita comunicazione, a rendere noto al proponente l'esito della valutazione dell'Agenzia. Il/i proponente/i dovrà/dovranno automaticamente ed espressamente adeguarsi, con comunicazione da inviare entro 5 giorni, al valore espresso dall'Agenzia, pena l'esclusione dalla procedura di gara.

La Commissione potrà selezionare, motivatamente, anche una sola Proposta, qualora le altre non risultino idonee rispetto alle caratteristiche richieste o economicamente non vantaggiose per l'Amministrazione.

F) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE CONTRATTUALI

Le proposte contrattuali regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate. Stabilito in 100 il punteggio massimo attribuibile, esso viene ripartito nei sub criteri del prezzo e della qualità degli immobili.



A tali sub criteri viene attribuito il seguente punteggio massimo:

1) PREZZO: max 60 punti

Il punteggio relativo al prezzo verrà attribuito sulla base della seguente formula matematica:

$$P_i = (p_{\min}/p_i) * P_{\max}$$

P_i è il punteggio del concorrente i esimo

P_{\min} è il prezzo più basso offerto

p_i è il prezzo del proponente i esimo

P_{\max} è il punteggio massimo consentito, cioè 60 punti

2) QUALITA': max 40 punti

Nel parametro valutativo della qualità rientrano le caratteristiche tecniche e tipologiche degli immobili nonché i tempi di consegna degli stessi.

I sub criteri valutativi ed i sub punteggi inerenti alla qualità sono i seguenti:

- Tempi di consegna degli immobili in conformità alle normative vigenti ed ai requisiti minimi indicati nel presente atto **max 10 punti.**

Il punteggio inerente ai tempi di consegna verrà calcolato sulla base della seguente formula matematica:

$$P_i = (t_{\min}/t_i) * P_{\max}$$

P_i è il punteggio del proponente i esimo

t_i è il tempo offerto dal concorrente i esimo (che dovrà essere minore o uguale a 120 giorni)

T_{\min} è il periodo di tempo più basso offerto

P_{\max} è il punteggio massimo consentito, cioè 10 punti

- Immobile isolato **punti 10**
- Presenza di aree esterne di pertinenza esclusiva **max 5 punti**

Il punteggio inerente alla presenza di aree esterne di pertinenza esclusiva viene distinto nel modo seguente:

Superficie esterna > di 500 mq punti 5

Superficie esterna < o uguale a 500 mq punti 2

- Classe energetica dell'immobile **max 5 punti**

Il punteggio inerente alla classe energetica dell'immobile viene distinto nel modo seguente:

Classe A 5 punti

Classe B 2 punti

Classe C 1 punto

- Disposizione interna degli spazi in riferimento alle specifiche esigenze e alla destinazione d'uso degli immobili **max 5 punti**

Il punteggio inerente alla disposizione degli spazi viene distinto nel modo seguente:

ottimale 5 punti

normale 2 punti

- Stato di conservazione degli immobili **max 5 punti**

Il punteggio inerente alla conservazione degli immobili viene distinto nel modo seguente:

ottimale 5 punti

normale 2 punti

G) NEGOZIAZIONE DELLE PROPOSTE SELEZIONATE

- la Commissione convoca in seduta riservata ciascun Proponente delle offerte selezionate ai sensi del precedente punto F), secondo l'ordine individuato nella graduatoria definitiva, per:
 - negoziare con il proponente il contenuto della proposta;
 - definire con il proponente i contenuti principali dello schema di contratto di locazione;
 - ottenere dal proponente ogni occorrente correlata dichiarazione di impegno.
- 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.
- Di ciascuna negoziazione e del relativo esito è redatto simultaneo processo verbale, sottoscritto da tutti gli intervenuti.
- La Commissione, in esito alla fase di negoziazione:
 - individua motivatamente in via definitiva la proposta giudicata più vantaggiosa;
 - comunica tale esito ai proponenti ammessi alla fase di negoziazione.
- Nel caso di proposte migliorative, rispetto a quanto previsto dal presente avviso di indagine di mercato, la commissione potrà valutare di prorogare tempi e termini per rendere l'immobile pienamente conforme alle caratteristiche richieste dal presente avviso.

H) ACCETTAZIONE DEFINITIVA DELLA PROPOSTA PIÙ VANTAGGIOSA E STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE.

- Il Responsabile del Procedimento, al termine della selezione trasmette lo schema di Proposta Contrattuale Definitiva, unitamente allo schema di contratto preliminare, al/i Proponente/i della Proposta risultata idonea a soddisfare le esigenze dell'AUSL di cui al presente avviso, con richiesta al/i medesimo/i di procedere alla trasmissione, per accettazione, della proposta entro il termine di 10 giorni.
- La Proposta Contrattuale definitiva dovrà, 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 locazione, secondo lo schema predisposto dal Responsabile del Procedimento;
 - ✓ impegno alla sottoscrizione del contratto definitivo entro il termine massimo di 120 giorni mesi dalla stipula del contratto preliminare, ovvero entro il termine massimo previsto per la consegna a norma dei locali;
 - ✓ indicazione del Notaio, scelto dal/i Proponente/i, presso il quale saranno stipulati i contratti, preliminare e definitivo;
 - ✓ dichiarazione del Proponente di impegno ad accollarsi tutte le spese contrattuali poste a proprio carico, comprese quelle notarili per la stipulazione, nella forma dell'atto pubblico, del contratto preliminare e di quello definitivo;
 - ✓ documentazione as-built dell'edificio, come prescritta dalle leggi vigenti. A titolo di esempio, non esaustivo, si citano: collaudo statico, dichiarazioni di conformità, dichiarazioni di primo impianto, verifiche di legge successive alla prima installazione (impianti di terra, ascensori, centrali termiche, etc.), conformità prevenzione incendi, certificazione energetica, etc.).
- Lo schema del contratto preliminare di acquisto deve, in particolare, disciplinare:
 - ✓ il reciproco obbligo delle parti alla stipulazione del contratto definitivo decorsi 120 giorni dalla stipulazione del contratto preliminare;

- ✓ impegno del/i proponente/i, a richiesta, ad effettuare tutti gli interventi di adeguamento funzionale ed alle normative vigenti degli immobili, per renderli conformi alle prescrizioni indicate ai punti B e C del presente documento;
- Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza della Proposta definitiva e richiesto ogni occorrente chiarimento, modifica e/o integrazione, dispone l'accettazione definitiva di tale Proposta e stabilisce il termine entro cui deve avere luogo la stipulazione, nella forma dell'atto pubblico, del suddetto contratto preliminare secondo lo schema concordato.
- L'Ausl di Pescara si riserva, altresì, la facoltà di non procedere alla stipulazione del contratto preliminare e di quello definitivo, in caso di successivo accertamento di difformità rispetto a quanto dichiarato nella Proposta Contrattuale Definitiva.

I) STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO.

Il contratto definitivo sarà stipulato dalle parti, nella forma dell'atto pubblico, entro 120 giorni dalla stipula del contratto preliminare, ovvero entro il termine previsto per la consegna a norma dei locali.

L) NORME COMPLEMENTARI E FINALI

- ✓ Il presente avviso non impegna il ASL alla conclusione del relativo procedimento.
- ✓ L'AUSL di Pescara si riserva di:
 - disporre l'accettazione definitiva anche in presenza di una sola Proposta regolarmente pervenuta;
 - modificare, sospendere, revocare o annullare il presente avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione definitiva, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
 - non procedere ad alcuna accettazione in assenza di Proposte giudicate convenienti, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
 - procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.
- ✓ 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 Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Il presente avviso è *disponibile sul sito internet www.ausl.pe.it sezione "Avvisi" e sull'Albo Pretorio del Comune di Pescara*; per eventuali ulteriori informazioni rivolgersi al Servizio Tecnico Patrimoniale della Azienda U.S.L. di Pescara. Responsabile del procedimento ai sensi della L. n.241/1990 è l'Ing. Domenico Masciandaro tel. 085 425 3113 e-mail:domenico.masciandaro@ausl.pe.it.

Ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) si informa che le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati raccolti ineriscono al procedimento in oggetto. Titolare del trattamento dei dati è l'Azienda USL di Pescara; responsabile del trattamento è l'Ing. Domenico Masciandaro.

Il Responsabile del Procedimento
U.O.C. Servizio Tecnico Patrimoniale
(Ing. Domenico Masciandaro)



Il Direttore
U.O.C. Servizio Tecnico Patrimoniale
(Ing. Vincenzo Lo Mele)

