



**AZIENDA SANITARIA LOCALE di PESCARA**

Via R. Paolini, 45 - 65124 Pescara

Cod. Fisc. e P.IVA 01397530682

Tel. n.: 085/4253992-3108 Fax n.085/4253134

www.ausl.pe.it

*U.O.C. SERVIZI TECNICI MANUTENTIVI*

Prot n. 0102679/23 ...S.T.M.

del 05/12/2023

**OFFERTA RELATIVA ALL'INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE, DA DESTINARE A CENTRO SALUTE MENTALE E CENTRO DIURNO NEL TERRITORIO URBANO METROPOLITANO DEL COMUNE DI MONTESILVANO E/O SPOLTORE**

L'Azienda Sanitaria di Pescara rende noto che intende individuare un immobile o porzione di immobile, da adibire a sede del Centro Salute Mentale e Centro Diurno nel territorio urbano metropolitano del Comune di Montesilvano e/o Spoltore.

Pertanto i soggetti interessati sono invitati a presentare una proposta alle condizioni e modalità previste nel presente avviso:

**1) NATURA E DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione si rende necessario al fine di consentire il reperimento di idonea struttura per garantire l'esercizio dell'attività sanitaria. Tale contratto avrà la durata di anni sei (6), rinnovabile. Il conduttore ASL di Pescara avrà il diritto di recedere, in qualsiasi momento, dal contratto per gravi motivi.

**2) REQUISITI MINIMI DELL'IMMOBILE**

**A) Immobile o porzione di immobile, sito nel territorio urbano del Comune di Montesilvano e/o Spoltore da adibire a CENTRO SALUTE MENTALE e CENTRO DIURNO**

L'immobile o porzione di immobile dovrà essere collegato con la viabilità ordinaria, facilmente accessibile anche con mezzi pubblici sia dall'utenza che dal personale in servizio e dotato di area interna o di opportuno suolo pubblico da destinare a parcheggio, con seguenti requisiti minimi:

## **CENTRO SALUTE MENTALE:**

1. N.1 Locale accettazione (dimensioni minime 24 mq)
2. N. 1 Locale amministrativi/segreteria (dimensioni minime 24 mq)
3. N. 1 locale sala attesa (dimensioni minime 20 mq)
4. N.1 locale medicheria (dimensioni min. 16 mq per ospitare lettino per terapie, frigorifero biologico, armadio medicinali, armadio per materiale sanitario, carrello per le urgenze, scrivania con PC ecc....)
5. N.14 ambulatori, di cui 5 ambulatori medici e 3 studi medici per psicologi; n.2 studi medici per assistenti sociali; n.4 studi medici per tecnici della riabilitazione/infermieri (dim. min 16 mq deve contenere armadietti per materiale di lavoro, scrivania e mobile PC);
6. N.1 studio direttore medico;
7. N.2 spogliatoio personale (almeno 12 mq)
8. N.1 locale deposito pulito-separato e distinto dai servizi igienici (almeno 4 mq)
9. N. 1 locale deposito sporco-separato e distinto dai servizi igienici (almeno 4 mq)
10. N. 1 locale archivio (almeno 36 mq, deve contenere armadi per 5000 cartelle, fotocopiatrice scanner di rete con finestra)
11. N. 3 locali per riunioni di cui una sala con dimensioni minime 20-25 mq e di due sale con dimensioni minime di 20 mq
12. Servizi igienici (almeno 4 di cui 1 per handicap-operatori). Per gli utenti i servizi devono essere separati e distinti.

La struttura dovrà inoltre essere dotata di impianto di riscaldamento e impianto di condizionamento a norma.

## **CENTRO DIURNO:**

- 1 N.1 locale per colloqui (con finestra)
- 2 N.1 locale per attività di gruppo (minimo 50 mq)
- 3 N.1 locale per attività socio-riabilitative e attività collettive superficie minima 40 mq)
- 4 N.1 locale soggiorno/pranzo per pazienti, superficie minima 40 mq
- 5 N.2 servizi igienici per pazienti distinti per sesso
- 6 N.2 servizi igienici per operatori distinti per sesso
- 7 N.1 servizio igienico per non autosufficienza
- 8 N.2 locali per spogliatoio con annesso servizi con doccia per il personale distinto per sesso (dim. min. 16 mq)
- 9 N.1 locale ampio per attività amministrativa (dimensione min. 12 mq)
- 10 N. 1 locale archivio (dimensione min. 12 mq)
- 11 N. 1 locale per materiale d'uso e strumentazione (dimensione min. 16 mq)
- 12 N. 1 locale per materiale pulito (dimensione min. 4 mq)
- 13 N.1 locale per materiale sporco (dimensione in. 4 mq)

La struttura dovrà inoltre essere dotata di impianto di riscaldamento e impianto di condizionamento a norma.

### **3) CONFORMITA' ALLA NORMATIVA VIGENTE:**

- Rispondenza alle norme vigenti in materia impiantistica (D.M. 37/2008)
- Rispondenza alle norme in materia di prevenzione incendi anche a seguito di lavori di adeguamento-canone accessorio- per l'attività sanitaria specifica svolta;
- Rispondenza alle norme di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i.);
- Rispondenza alle norme tecniche per le costruzioni;

- Rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.n.13/1989 e D.P.R. n. 5033/1996);
- Legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo ed essere oggetto di variazione urbanistica idonea allo scopo;
- Rispondenza alla L.R. n. 32/2007 (Norme regionali in materia di autorizzazione, accreditamento istituzionale e accordi contrattuali delle strutture sanitarie e sociosanitarie pubbliche e private anche a seguito lavori di adeguamento- canone accessorio- per l'attività sanitaria specifica svolta);
- Rispondenza alla normativa antisismica relativa all'anno di costruzione.

L'immobile o porzione di immobile dovrà inoltre essere corredato della seguente documentazione:

- Certificato SCAGI e/o agibilità e di Attestato di prestazione energetica.

In caso di assenza di tali requisiti, si potrà provvedere al relativo adeguamento a decorrere dalla stipula del contratto preliminare, con remunerazione/compensazione dell'onere economico limitatamente alle opere/interventi collegati e/o collegabili all'oggetto della locazione (destinazione uso sanitario ex Legge n.32 del 31/07/2007) comprese le attività volte al rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi.

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

- Certificato SCAGI e/o Agibilità in riferimento alla nuova destinazione d'uso
- Certificato di conformità impianto idro sanitario, elettrico. Messa a terra ed eventuale certificato di protezione alle scariche atmosferiche
- Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

In caso di assenza di tali requisiti, a seguito di stipula del contratto preliminare di locazione si potrà provvedere al relativo adeguamento a decorrere dalla stipula del contratto preliminare richiamato, con remunerazione/compensazione dell'onere economico solo dopo l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie e dopo la stipula del contratto preliminare.

Il locatore, in fase di offerta si impegnerà a consegnare l'immobile oggetto della locazione munito delle certificazioni di cui sopra. Il conduttore (ASL) richiederà al locatore di provvedere all'adeguamento e realizzazione a propria cura e spese circa i lavori di adattamento alle specifiche esigenze aziendali con la corresponsione di una quota parte del canone relativo ai lavori da eseguire che non potrà superare la quota del 50% del canone di locazione.

**4) ASSENZA DI ONERI, VINCOLI O CONTENZIOSI** che possono incidere sul pacifico godimento del bene da parte del locatario.

Si precisa, inoltre che potranno valutarsi anche proposte in cui i locali richiedono 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 adempimenti 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.

## 5) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati al presente avviso dovranno inoltrare la propria offerta in busta chiusa e controfirmata sui lembi della 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 UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE, DA DESTINARE A CENTRO SALUTE MENTALE E CENTRO DIURNO NEL TERRITORIO URBANO METROPOLITANO DEL COMUNE DI MONTESILVANO E/O SPOLTORE – NON APRIRE-**

Il plico dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 17.00 del giorno 31 GENNAIO 2024**. Si precisa che l'ufficio protocollo osserva il seguente orario di apertura: lunedì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00; il martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 15.00 alle 18.00; 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 della ASL 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.

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 della ASL di Pescara, sito al 1° piano dell'edificio della Direzione Generale, in via Renato Paolini, n.45 di Pescara; tale ufficio rilascerà a richiesta apposita ricevuta.

All'interno del plico dovranno essere inserite **tre buste 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'ASL di Pescara, firmato dal locatore, 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'Asl di Pescara, dei dati personali ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 101/2018 e del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/04/2016 e di essere a conoscenza che i dati personali raccolti saranno trattati dall'Amministrazione esclusivamente nel procedimento avviato con l'Avviso pubblico in parola, ai sensi del D.Lgs. n. 101/2018 e del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/04/2016 e saranno trattati in conformità delle predette disposizioni normative;
- \*i dati identificativi dell'immobile 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 agli artt. 94 al 98 del D.Lgs.36 del 31/03/2023, necessari 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.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: **BUSTA N.1: Domanda di partecipazione inerente: Indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione, da destinare a CENTRO SALUTE MENTALE e CENTRO DIURNO nel territorio urbano metropolitano del Comune di Montesilvano e/o Spoltore**

#### **BUSTA N.2 La 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 SCAGI e/o 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" nonché una proposta di eventuale adeguamento dell'immobile de quo alle esigenze specificate con allegato computo metrico dei lavori a carico ASL (quota parte canone).

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; 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 (amianto), 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.
- In caso di necessità di adeguamento dei locali oggetto di locazione sarà necessario allegare anche uno studio logistico come sopra precisato con stato di fatto, il computo metrico relativo ai soli lavori a carico ASL. 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.

Ad ogni modo gli elaborati relativi ad eventuale adeguamento dei locali dovranno essere redatti e sottoscritti da tecnici abilitati.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: **BUSTA N.2: Documentazione Tecnica inerente: "L'Offerta relativa all' Indagine di Mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione da destinare a CENTRO SALUTE MENTALE e CENTRO DIURNO nel territorio urbano metropolitano del Comune di Montesilvano e/o Spoltore"**.

### **BUSTA N.3 – L' Offerta economica (in marca da bollo legale da € 16,00 con modello F 23)**

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

Nell'offerta economica il proponente dovrà indicare il **CANONE DI LOCAZIONE MENSILE OFFERTO** che dovrà essere composto di DUE quote-parti. Una quota parte, riferita al mero canone di locazione anche con costo anche al metro quadro, (quota che rimarrà invariata anche in caso di proroga della durata del contratto) e, l'altra parte di canone richiesto, anche con costo al metro quadro, per l'adeguamento dei locali alle esigenze specifiche della ASL. Il canone così come composto verrà riconosciuto e versato solo per i primi sei anni della locazione in parola. Nei successivi anni si corrisponderà solo la quota inerente alla locazione.

Il canone dovrà essere così indicato: VALORE ASSOLUTO CANONE MENSILE €...;

VALORE ASSOLUTO CANONE AL MQ / MESE €...;

VALORE ASSOLUTO CANONE MENSILE PER LAVORI € ...;

VALORE ASSOLUTO CANONE LAVORI MQ /MESE...;

In caso di recesso anticipato, la ASL di Pescara si impegna a rimborsare la parte del canone residuo relativo ai lavori di adeguamento debitamente specificati ed affrontati dal locatore/concedente.

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 Offerta relativa all'Indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione, da destinare a Centro Salute Mentale e Centro Diurno nel territorio urbano metropolitano del Comune di Montesilvano e/o Spoltore.**

L'ASL 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 sessanta (60) 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 ASL di Pescara, raccolte tutte le offerte, provvederà a verificare, la rispondenza degli immobili alle proprie esigenze e redigere un elenco, tenuto conto della maggiore o minore rispondenza dei locali alle caratteristiche richieste.

La relativa procedura negoziata sarà aggiudicata sulla base del criterio del prezzo più basso, avuto riguardo al canone di locazione complessivo (quota per locazione e quota per adeguamento) ed alle spese accessorie, previa verifica di idoneità delle offerte da parte del Responsabile del Procedimento, anche tramite sopralluoghi.

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

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.

## **6) SELEZIONE DELLE PROPOSTE REGOLARMENTE PERVENUTE**

**Il giorno 01 Febbraio 2024 a partire dalle ore 10:00 presso la Sala Riunioni della U.O.C. Servizi**

Tecnici Manutentivi, sito in Via R. Paolini, 47 Pescara – piano primo (all'interno dell'area perimetrata vecchio ospedale) si terrà la **prima seduta pubblica** della Commissione preposta alle procedure di gara dell'U.O.C Servizi Tecnici Manutentivi. 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;
- 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.

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 della relazione di idoneità in base alle caratteristiche richieste;
    - apertura delle buste contenenti le offerte economiche;
    - predisposizione della graduatoria provvisoria.

L'elenco stilato dalla Commissione non costituirà titolo legittimante per l'aggiudicazione.

Il Presidente della Commissione provvederà ad inviare al Responsabile del Procedimento le proposte contrattuali posizionate ai primi quattro posti della graduatoria provvisoria di cui al precedente punto, al fine della loro trasmissione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara – Territorio per la 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 provvisoria in relazione alle prime quattro (4) proposte. Conseguentemente la Commissione valuterà la congruità dell'offerta della prima classificata limitatamente al canone-parte, relativo ai lavori di adeguamento.

Nell'ipotesi in cui il prezzo offerto dai proponenti non sia valutato congruo dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara – Territorio, nonché dalla Commissione, 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.

La Commissione potrà selezionare, motivatamente, anche una sola Proposta, qualora le altre non

risultino idonee rispetto alle caratteristiche richieste per l'Amministrazione.

#### **7) NEGOZIAZIONE DELLE PROPOSTE**

- In caso di presentazione di una sola offerta e all'esito negativo sulla congruità del canone, la Commissione procederà ad un tentativo di rinegoziazione del canone per ricondurlo a congruità.
- Nel caso di proposte di lavori di adeguamento dei locali nel rispetto a quanto previsto dal presente avviso di indagine di mercato, la Commissione valuterà di prorogare tempi e termini per rendere l'immobile pienamente conforme alle caratteristiche richieste dal presente avviso comunque nel rispetto dei termini fissati ai punti precedenti.
- Qualora la prima offerta non risulterà congrua si procederà alla valutazione delle offerte successive.

#### **8) ACCETTAZIONE DEFINITIVA DELLA PROPOSTA 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'ASL 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 centocinquanta (**150**) giorni dalla consegna dei locali adeguati alle esigenze dell'Azienda Sanitaria Locale ovvero entro il termine massimo previsto per la consegna a norma dei locali;
  - dichiarazione del Proponente di impegno ad accollarsi tutte le spese contrattuali poste a proprio carico, comprese quelle per la stipulazione, nella forma della scrittura privata, del contratto preliminare e di quello definitivo ed esecutivo;
  - 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, centrali termiche, etc.), conformità prevenzione incendi, certificazione energetica, etc.).
  - 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 compresa la predisposizione della documentazione necessaria per l'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie nonché eventuali cambi di destinazione d'uso e l'ulteriore produzione della certificazione SCAGI rilasciata dagli organi preposti;

- Lo schema del contratto preliminare deve, in particolare, disciplinare:
  - il reciproco obbligo delle parti alla stipulazione del contratto definitivo decorsi **centocinquanta (150)** 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 compresa la predisposizione della documentazione necessaria per l'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie nonché eventuali cambi di destinazione d'uso e l'ulteriore produzione della certificazione SCAGI rilasciata dagli organi preposti;
- Il Responsabile Unico del Progetto, individuato della persona dell'ing. Roberto Breda, 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'Asl 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.

## **9) STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO**

Alla conclusione di tutta la procedura sopra esposta verrà stipulato tra le parti un contratto definitivo nella forma della scrittura privata, entro **sessanta 60 giorni** dalla consegna dei locali oggetto della locazione adeguati alle esigenze ampiamente precisate.

## **10) NORME COMPLEMENTARI E FINALI**

- Il presente avviso non impegna il ASL alla conclusione del relativo procedimento.
- L'ASL 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 stato pubblicato sul sito internet [www.ausl.pe.it](http://www.ausl.pe.it) sezione “Appalti e Contratti - Procedure di gara -Bandi Esplorativi/Indagini di mercato” a partire dalla data 05 Dicembre 2023 e rimarrà disponibile per quindici giorni successivi alla pubblicazione; per eventuali ulteriori informazioni rivolgersi all’U.O.C. Servizi Tecnici Manutentivi della A.S.L. di Pescara. Responsabile del procedimento ai sensi della L. n.241/1990 è l’Ing. Antonio Busich tel. 085 425 3992 -3108 e-mail: [antonio.busich@ausl.pe.it](mailto:antonio.busich@ausl.pe.it).**

### **Trattamento dei dati personali**

Ai sensi del D.Lgs. n. 101/2018 e del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/04/2016, i dati forniti dai candidati saranno raccolti presso l’U.O.C. Servizi Tecnici Manutentivi per le finalità di cui al presente affidamento e saranno trattati in conformità delle predette disposizioni normative. Ai sensi dell’art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 si precisa quanto segue: Titolare del trattamento dei dati è la ASL di Pescara nella persona del Dirigente responsabile dell’U.O.C. Servizi Tecnici Manutentivi. Soggetto autorizzato al trattamento dei dati è il RUP. Il trattamento è finalizzato alla gestione del presente procedura. I dati trattati potranno essere pubblicati sul sito istituzionale dell’ASL in adempimento di obblighi di legge e delle modalità di comunicazione previste nel presente avviso. I dati raccolti saranno conservati per il tempo strettamente necessario al perseguimento delle finalità sopra indicate. Tenuto conto delle e finalità del trattamento, si informa che il conferimento dei dati è obbligatorio ed il loro mancato parziale o inesatto conferimento potrà avere come conseguenza l’impossibilità di svolgere l’attività. I dati, pur in assenza di un processo decisionale automatizzato, saranno trattati manualmente e con mezzi elettronici. Qualora si intenda trattare ulteriormente i dati personali per finalità diverse da quelle sopra precisate, verrà preventivamente fornita all’interessato adeguata informativa.

*Il Responsabile del Progetto  
UOC STM  
Ing. Roberto Breda*

*Il Direttore U.O.C.  
Servizi Tecnici Manutentivi  
Ing. Antonio Busich*

Allegati:

Modulo A-dichiarazioni sostitutive

Modulo B- Offerta Economica

