

AZIENDA SANITARIA LOCALE N. 1 AVEZZANO SULMONA L'AQUILA

AVVISO PUBBLICO

Per la ricerca di locali, nel territorio di L'Aquila da adibire a sede del Centro Diurno Psichiatrico .

(il presente avviso riveste solo carattere di indagine di mercato)

Si rende noto che la ASL n. 1 Avezzano Sulmona L'Aquila (successivamente denominata ASL), con sede in Via G. Saragat s.n.c., loc. Campo di Pile, L'Aquila, in persona del legale rappresentante Direttore Generale Dott. Rinaldo Tordera intende reperire locali nel territorio di L'Aquila da adibire a sede del Centro Diurno Psichiatrico .

La locazione dovrà avvenire con la formulazione "chiavi in mano" in pronta attivazione, ed i locali dovranno essere compatibili con la destinazione "Uso Ufficio" detenendo tutti i requisiti prescritti dalla vigente normativa.

REQUISITI GENERALI

I locali dovranno rispondere ai requisiti minimi strutturali , tecnologici e organizzativi di cui al **manuale di autorizzazione ed accreditamento** pubblicato sul BURA della Regione Abruzzo del 22.10.2008. Restano ferme le prescrizioni vigenti in materia di protezione antisismica, antincendio, protezione acustica, sicurezza elettrica e continuità elettrica, tutela della salute nei luoghi di lavoro, eliminazione delle barriere architettoniche, condizioni microclimatiche.

CARATTERISTICHE ESSENZIALI

La struttura dovrà essere collocata in un normale contesto residenziale urbano in modo da agevolare la fruizione da parte dell'utenza del Centro Diurno Psichiatrico .

Gli ambienti dovranno disporre di impianto di riscaldamento o di climatizzazione che assicuri una temperatura degli ambienti di 20°/22° centigradi nel semestre invernale (ora solare) e possibilmente non inferiore a quella esterna per non più di 6° centigradi (e comunque non inferiore a 20° centigradi) nel semestre estivo (ora legale). Dovranno inoltre essere dotati di tutte le linee internet e telefoniche.

DIMENSIONI

La struttura, già pronta all'uso,preferibilmente al piano terra, e comunque non oltre un primo piano (oppure dislocata su entrambi), deve avere una superficie pari a circa 190 mq. e dovrà essere strutturata nel modo che segue:

- *) n. 02 locali per colloqui clinici di circa 34,00 mq totali ;
- *) n. 01 locali per svolgimento attività di gruppo di circa 33 mq. ;

- *) n. 01 locali per attività socio-riabilitative e collettive di circa 33 mq. ;
- *) n. 01 locale pranzo/soggiorno di circa 33 mq. ;
- *) n. 02 servizi igienici, per utenti divisi per sesso e n. 1 servizio igienico attrezzato per non autosufficienti di superficie complessiva di circa mq. 12 ;
- *) n. 02 locali adibiti a spogliatoio per il personale, con servizio igienico annesso, distinti per sesso di mq. 10 circa cad. ;
- *) n. 01 locale, di mq. 15 circa per attività amministrativa , accettazione, archivio;
- *) n. 01 locale deposito di mq. 10 circa.

DURATA

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 + 6 ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 392/1978 e conterrà la clausola di recesso, in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo a favore della ASL, con preavviso di almeno 6 mesi sulla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il canone di locazione verrà corrisposto in rate mensili anticipate.

ASPETTO DIMENSIONALE E FUNZIONALE

- Aspetto architettonico, finiture e dotazioni di buon livello e tali da rendere l'immobile adeguato allo scopo. L'immobile, qualora in contesto condominiale, deve comunque assicurare l'autonomia funzionale e la separazione rispetto ad altri eventuali utilizzatori;
- Stato di manutenzione buono (l'offerente dovrà descrivere lo stato di manutenzione, indicare l'anno di costruzione e quello della eventuale ultima ristrutturazione);
- Presenza di sistemi di allarme antintrusione ;
- Materiali costruttivi a norma, resistenti all'usura senza rilascio di emissioni nocive.

REQUISITI TECNICI

- a. *Destinazione urbanistica compatibile con la destinazione d'uso richiesta (Ufficio);*
- b. *Caratteristiche costruttive e tipologiche idonee alla destinazione d'uso richiesta;*
- c. *Conformità degli impianti tecnologici alle norme vigenti e relativa adeguatezza con riferimento alla destinazione ;*
- d. *Conformità alla vigente normativa in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;*
- e. *Agibilità e rispondenza alle prescrizioni della normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica.*
- f. *Attestato di prestazione energetica dell'immobile ai sensi della Legge n. 90/2013;*
- g. *Conformità dei locali alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche;*
- h. *Dichiarazione di assenza di amianto ex L. 257/1992 e ss.mm.ii.*

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta, debitamente sottoscritta dalla parte proprietaria, dovrà essere inoltrata ad: **Azienda Sanitaria Locale n. 1 Avezzano Sulmona L'Aquila Via G. Saragat – Loc. Campo di Pile 67100 L'Aquila** e dovrà pervenire improrogabilmente **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 03.04.2017** mediante consegna a mano ovvero spedizione postale Ar o mediante corriere. Il recapito tempestivo dei plichi resta ad esclusivo rischio dei mittenti.

Farà comunque fede la data apposta dal protocollo in entrata della ASL. La medesima Azienda non assume alcuna responsabilità per eventuali ritardi di consegna addebitabili al servizio postale.

L'offerta dovrà essere contenuta in busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura, e dovrà recare all'esterno l'intestazione ed indirizzo del mittente ed una delle seguenti diciture: **“REPERIMENTO IMMOBILE IN LOCAZIONE DA DESTINARE, Comune di L'Aquila, a sede del Centro Diurno Terapeutico .**

Il plico, **PENA ESCLUSIONE**, dovrà contenere n. 3 distinte buste, recanti le seguenti diciture: **Busta n. 1 – Documentazione amministrativa;** **Busta n. 2 – Documentazione tecnica;** **Busta n. 3 – Offerta.**

Busta n. 1 – Documentazione Amministrativa

Dovrà contenere l'istanza, redatta su carta semplice e sottoscritta dall'offerente, se persona fisica o dal rappresentante legale, se persona giuridica, impresa o società, con allegata copia di documento di riconoscimento in corso di validità, recante l'indicazione delle generalità della persona fisica o legale rappresentante, la denominazione dell'impresa o società, indirizzo, recapito telefonico/fax, C.F. e/o Partita IVA nonché le generalità del soggetto autorizzato a riscuotere e a quietanzare.

L'istanza dovrà essere corredata dalla dichiarazione, pena invalidità dell'offerta, attestante:

- il pieno possesso dei requisiti necessari alla stipula del contratto;
- l'assenza dello stato fallimentare, 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.;
- l'assenza di sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lett. C del d.lgs. 231/2001 o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- l'assenza di condanne passate in giudicato o di procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 575/1965.
- la durata e rinnovabilità del contratto;
- l'impegno ad adeguare e/o completare a proprie spese l'immobile per renderlo compatibile con la destinazione d'uso richiesta, entro mesi tre dalla data di comunicazione dell'avvenuto affidamento definitivo, pena esclusione.

Busta n. 2 – Documentazione tecnica

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dalla documentazione tecnica ritenuta idonea a qualificare la proposta, con specifica degli elementi identificativi quali:

- visura catastale;
- titolo di proprietà dell'immobile;
- ricorrenza di eventuali pesi, gravami, diritti attivi e passivi;
- permesso a costruire originario;
- certificato di agibilità posseduto;
- planimetria della localizzazione dell'immobile in scala 1:1000/2000;
- piante quotate in scala 1:100 dello stato di fatto e di quello futuro con relazione tecnica attestante i requisiti strutturali previsti nel Manuale di Autorizzazione ed Accreditamento pubblicato sul BURA della Regione Abruzzo del 22.10.2008 debitamente firmate da un tecnico abilitato;
- documentazione fotografica e relazione descrittiva dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 76 del DPR n. 445/2000 la produzione di dichiarazioni con dati non rispondenti a verità equivale a falsità in dichiarazioni rese a pubblico ufficiale e come tale potrà essere sanzionata penalmente.

Busta n. 3 – Offerta

Il plico contenente l'offerta a **pena di esclusione** dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura.

L'offerta, debitamente sottoscritta, dovrà indicare:

- **la percentuale di ribasso applicata al valore medio della quotazione calcolata tra il valore minimo e massimo pubblicato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate per la zona del Comune di L'Aquila ove ricade l'immobile con destinazione "Terziaria";**
- **il prezzo espresso in €/mq/mese (+ IVA ove prevista), determinato applicando la percentuale di ribasso offerta applicata al valore medio della quotazione sopra indicata;**

- l'importo delle spese condominiali, solo se dovute, per le caratteristiche dell'offerta.

Il prezzo deve essere formulato in cifre e lettere. In caso di discordanza tra le due formulazioni, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per la ASL.

Il prezzo offerto sarà onnicomprensivo del canone di locazione per eventuale spazio verde, parcheggio e locali di rimessaggio esterni alla parte calpestabile .

La ASL potrà acquisire ogni documentazione o informazione utile per approfondire l'esame delle offerte e verificarne l'adeguatezza rispetto alle esigenze poste a fondamento del presente avviso.

La ASL procederà alla valutazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Questa ASL prenderà in considerazione anche offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare, solo in presenza di dichiarazione che sollevi questo Ente da qualsiasi onere aggiuntivo derivante dall'attività di intermediazione svolta, PENA ESCLUSIONE.

CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno escluse tassativamente le offerte che prevedono un canone di locazione superiore al valore medio della quotazione oggetto di valutazione economica ed inoltre :

- le offerte pervenute in ritardo per qualsiasi ragione;
- le offerte mancanti anche di uno solo dei documenti sopra richiamati;
- le offerte i cui plichi (esterno ed interni) non risultano controfirmati e sigillati sui lembi di chiusura;
- le offerte il cui plico esterno non reca l'indicazione del mittente e la dicitura prescritta;
- le offerte prive di sottoscrizione;
- le offerte le cui autocertificazioni risultino incomplete nei requisiti normativi essenziali ovvero mancanti della fotocopia, datata e firmata, di valido documento di identità;
- le offerte condizionate, sottoposte a termini, indeterminate o che fanno riferimento ad altre offerte.

Nel caso in cui nessuna delle offerte dovesse risultare idonea, congrua e vantaggiosa, l'Azienda si riserva di non dare corso alla selezione.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La procedura negoziata afferente la presente ricerca verrà aggiudicata da apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa .

La Commissione procederà, previo accertamento della regolarità e completezza della documentazione amministrativa contenuta nella busta n. 01, in seduta riservata, alla valutazione della documentazione tecnica per l'attribuzione del punteggio inerente le caratteristiche dell'immobile offerto di cui alla prescritta documentazione tecnica sulla base dei seguenti criteri e fino ad un massimo di punti 50 su 100 :

Modalità di valutazione delle offerte

Totale punteggio da assegnare: punti 100

a) Caratteristiche costruttive, funzionali e tempo di esecuzione interventi fino ad un massimo di 50 punti, così ripartito:

- **Tipologia architettonica e ripartizione degli spazi: max punti 20;**
- **Localizzazione dell'immobile: max punti 05:**
 - Zona centrale : 05
 - Zona Semicentrale: 03;

- Zona periferica: punti 01.

Tempo di esecuzione interventi di adeguamento: **max punti 10.**

- Immobile già adeguato : punti 10;
- Tempo massimo di esecuzione offerto : 0
- Per tempi intermedi sarà attribuito punteggio con metodo proporzionale.

Anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile: max punti 7:

- Fino al 1990: punti 1
- Dal 1991 al 2000: punti 3
- Dal 2001 al 2008 punti 5
- Dal 2009 ad oggi: punti 7

- **Presenza di aree pertinenziali esterne (aree per attesa esterna utenti e parcheggi.....) max 08 punti.**

b) Prezzo offerto = fino ad un massimo di 50 punti, così ripartiti:

Il prezzo dovrà essere espresso in €/mq/mese.

Il prezzo complessivo mensile (mq totali di superficie netta x il prezzo in €/mq/mese) così calcolato rappresenta il costo a corpo mensile che la ASL n. 1 sosterrà per l'immobile offerto.

Al prezzo più basso, espresso in €/mq/mese, saranno assegnati 50 punti mentre ai prezzi delle altre offerte idonee sarà applicato il punteggio inversamente proporzionale previa applicazione della seguente formula:

$$PX = \frac{\text{Pr. min} \times 50 \text{ punti}}{\text{Pr. X}}$$

PX= punteggio offerta X

Pr. min.= prezzo più basso

Pr.X=prezzo offerto dal soggetto X

La ASL si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di non accogliere alcuna offerta presentata qualora ritenga che gli immobili proposti non siano idonei alle proprie esigenze.

A tale proposito si riserva la facoltà di disporre anche appositi sopralluoghi di verifica degli immobili offerti per valutare, preventivamente alla stipula del contratto, la conformità di quanto dichiarato e comprovato, con le effettive necessità aziendali all'utilizzo dei locali per il fine convenuto.

L'offerta risultata più conveniente, anche se l'unica ad essere presentata e valutata, inoltre, potrà essere sottoposta a contrattazione finalizzata alla negoziazione delle condizioni finali per l'eventuale stipula del contratto. Il prezzo finale derivante dalla negoziazione non potrà essere superiore a quello originariamente offerto e ad esso non potrà corrispondere alcun peggioramento delle condizioni tecniche proposte.

Il presente avviso è pubblicato e diffuso al solo fine di compiere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo l’Azienda Sanitaria Locale che sarà libera di avviare e condurre ulteriori trattative riferite agli immobili che riterrà più adatti alle proprie esigenze ovvero potrà decidere di concludere il procedimento anche interrompendolo in corso di trattative, senza obbligo di motivazione qualunque sia il loro grado di avanzamento. Nessun diritto potrà sorgere in capo all’offerente, verso la ASL per il solo fatto di aver prodotto l’istanza e, di contro, l’esito della presente procedura obbliga l’assegnatario per effetto della sola offerta .

La Commissione di gara potrà acquisire dal Dipartimento di Prevenzione ogni informazione ritenuta utile per approfondire l’esame delle offerte e verificarne l’adeguatezza rispetto alle esigenze poste a fondamento del presente avviso.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del d.l. n. 196/2003. Con la sottoscrizione dell’offerta i concorrenti esprimono il loro consenso al loro trattamento.

La ASL si riserva di apportare integrazioni e/o modifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet aziendale www.asl1abruzzo.it .

Gli offerenti potranno assumere informazioni sul procedimento e sull’esito dello stesso contattando l’U.O.C. Pianificazione Investimenti Immobiliari e Patrimonio – tel. 0864 499338 ovvero consultando il sito: www.asl1abruzzo.it. ***Il Responsabile della Procedimento è il Dott. Piero Fasciani. Il Direttore della UOC appaltante è il Dott. Ing. Francesco Dalla Montà .***

f.to IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Rinaldo Tordera)



REGIONE ABRUZZO
AZIENDA SANITARIA LOCALE n° 1 – AVEZZANO, SULMONA, L’AQUILA
DIPARTIMENTO TECNICO

U.O.C. Pianificazione Investimenti Immobiliari e Patrimonio

Direttore: Dott. Ing. Francesco Dalla Montà

Via Orazio Mattei n. 6 67051 Avezzano. Tel. 0863/499512-515 . Fax 499514

Prot.

Sulmona,

Racc. A/R

Sig. Sindaco Comune di

L’Aquila

Via San Berardino 1

Pal. Fibbioni

67100 L’Aquila AQ

Mail to: sindaco@comune.laquila.gov.it

OGGETTO: *centro diurno psichiatrico di L’Aquila. Avviso di ricerca immobiliare. Richiesta pubblicazione.*

Si chiede cortesemente alla S.V. di voler disporre la pubblicazione del compiegato avviso pubblico nell’albo pretorio di Codesto Comune e, qualora ritenuto opportuno, vista l’importanza per la Comunità del Territorio, di voler prestare ogni ulteriore e discrezionale diffusione dell’iniziativa avviata da questa ASL.

La data della scadenza proposte è stata fissata per le ore 12,00 del 03/04/2017.

Cordialità

Il Responsabile della Procedura
f.to Dott. Piero Fasciani