

AVVISO PUBBLICO

L'Azienda Sanitaria Locale di Viterbo, allo scopo di reperire locali da adibire a Cittadella della Salute ricerca nel Comune di **Tuscania** un immobile in locazione con destinazione d'uso uffici/ambulatori, e disponibilità immediata, con le seguenti caratteristiche dimensionali e strutturali:

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- superficie complessiva di circa mq. 820

da suddividere per il servizio CSM e TSMREE in:

n.7/8 stanze visita, una stanza uso infermeria dotata pareti lavabili e lavandino con comandi a pedale, una stanza di almeno m.8x5 uso psicomotricità e attività di gruppo, una stanza uso segreteria/accoglienza, una sala d'aspetto e tre servizi igienici di cui due in regola con la normativa sulle barriere architettoniche (pubblico e personale dipendente), il tutto dotato di ingresso indipendente;

da suddividere per il POLIAMBULATORIO in:

- n.2 stanze da adibire ad ambulatori della Neuropsichiatria (Logopedista, riabilitazione psicomotoria)
- n.1 stanza da utilizzare come Sala Prelievi e stanza visita per Odontoiatria e Geriatria
- n.1 stanza da utilizzare come stanza visita per Otorino – Urologo – Neurologo
- n. 1 stanza da utilizzare per l'Assistenza Domiciliare – Infermiere e fisioterapista ADI
- n. 1 stanza per accettazione PUA
- n. 1 deposito prodotti pulizia
- n. 1 stanza visita per il Medico del Poliambulatorio
- n. 1 stanza ad utilizzo dell'Assistente sociale e screening mammografico
- n. 1 sala d'aspetto
- n. tre servizi igienici di cui due in regola con la normativa sulle barriere architettoniche (pubblico e personale dipendente);
- n. 1 ripostiglio di stoccaggio rifiuti speciali
- n. 1 stanza da adibire a stanza visita per Endocrinologo – Fisiatra – Neurologo –Medico Legale- Presidi incontinenza – Oculista
- n. 1 stanza da adibire ad ufficio CUP e Scelta del Medico
- n. 1 stanza visita per Ostetrica
- n. 1 stanza visita per Ginecologo
- n. 1 ripostiglio
- n. 1 sala d'aspetto
- n. 1 spogliatoio
- n. tre servizi igienici di cui due in regola con la normativa sulle barriere architettoniche (pubblico e personale dipendente);
- n.1 stanza ad uso Vaccinazioni – Psicologo
- n. 1 stanza ad uso Fisioterapista

- n. 2 stanze ad uso Guardia Medica

il numero dei servizi igienici può variare in esito alla distribuzione planimetrica e al numero dei piani dell'edificio;

le stanze adibite ad ambulatori dovranno essere dotate di pareti lavabili e lavandino con comandi a pedale;

- disponibilità nelle proprie pertinenze e/o comunque almeno nelle immediate vicinanze, di parcheggio secondo quanto previsto da standard di legge riferite alla destinazione d'uso richiesta e, comunque, che siano disponibili ulteriori parcheggi pubblici tali che possano ampiamente garantire la sosta anche prolungate ai fruitori della struttura;
- deve essere situato in zona agevolmente collegata con le principali vie di comunicazione ed adeguatamente servita dai mezzi pubblici;
- allaccio alla rete dei servizi. In particolare dovrà possedere l'autorizzazione allo scarico in relazione all'utilizzo specifico della A.S.L. ai sensi del D.Lgs n.152/2006;
- l'immobile dovrà garantire una prestazione energetica minima pari a quella prevista per la prestazione energetica globale riferita ad edifici non residenziali di cui al D.P.R. n. 412/93, classe "E.3" – Non Residenziale, prevista per legge (Estiva ed Invernale) e deve comunque prevedere la possibilità di utilizzo di finte energetiche rinnovabili, secondo quanto previsto dal D. Lgs. N. 28/2011 a s.m.i.;

Classe richiesta minima "C" - *La scala delle classi è definita a partire dal valore dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio di riferimento EPgl nren, rif, standard (2019/21), calcolato ipotizzando che in esso siano installati elementi edilizi e impianti standard dell'edificio di riferimento di cui alla Tabella 1, dotati dei requisiti minimi di legge in vigore dal 1° gennaio 2019 per gli edifici pubblici.*

A tal fine in sede di presentazione dell'offerta tecnica il concorrente deve prestare la più ampia disponibilità per:

- *apportare a suo carico, su richiesta di questa Azienda, tutte le modifiche alle strutture divisorie interne nonché le modifiche ed integrazioni agli impianti (elettrico, completo di corpi illuminanti e di luci di emergenza, nodi equipotenziali, rete dati/fonia, idrico, termico, etc), tinteggiature e quant'altro previsto dalle vigenti normative da eseguirsi prima della consegna dei locali, che dovranno altresì rispondere ai dettami della Legge Regionale 4/2003, al Regolamento Regionale Lazio n.2/2007 e al D.C.A. Regione Lazio n.8/2011 e ss.mm.ii., al fine di permettere l'accreditamento della struttura da parte della Regione Lazio;*
- *di impegnarsi qualora l'immobile, anche a seguito delle modifiche da apportare, non rispetti una o più delle vigenti normative/regolamenti in materia di: impianti, prevenzione incendi, eliminazione delle barriere architettoniche, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, sicurezza sismica in esito sia alla verifica di vulnerabilità sismica sia alla classe d'uso dell'immobile, ad eseguire tutte le procedure necessarie (progettazioni, direzione lavori, collaudi e pratiche inerenti presso gli enti, etc.) e ad adeguare/migliorare lo stesso;*

- *di impegnarsi ad eseguire, a suo carico, tutte le modifiche e/o adeguamenti/migliorie che si rendessero necessarie nonché tutte le procedure relative (progettazioni, direzione lavori, collaudi e pratiche inerenti presso gli enti, etc.) prima della data prevista di consegna dell'immobile. In caso di ritardo nella consegna, rispetto alla data indicata nella presente offerta, l'Azienda si riterrà libera di non procedere nella stipula del contratto con richiesta di risarcimento dei danni provocati. Sono esclusi dal conteggio dei giorni di ritardo quelli dovuti a cause non prevedibili da parte dell'offerente o comunque non allo stesso imputabili, ancorché chiaramente dimostrabili. Il termine per la consegna decorrerà dalla data di stipula dell'accordo preliminare di locazione.*
- il rapporto di locazione avrà durata di anni sei, con diritto di recesso anticipato da parte dell'Azienda Sanitaria Locale dopo i primi tre anni dalla stipula del contratto a seguito di preavviso comunicato con lettera raccomandata sei mesi prima della data del recesso;
- nella formulazione della proposta di locazione l'offerente dovrà fare riferimento ai valori delle locazioni indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio della Camera di Commercio, dell'Osservatorio quotazioni immobiliari – Borsino immobiliare, o nel caso se ne discostasse, la proposta dovrà essere adeguatamente motivata.
- l'Azienda prima di procedere alla stipula del contratto di locazione, procederà ad inviare la pratica all'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art.1 comma 388 della Legge 147/2013;

TERMINE ULTIMO E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le proposte redatte in lingua italiana e sottoscritte dal proprietario dell'immobile (persone fisiche e/o giuridiche), corredate di copia del documento di identità di tutti i sottoscrittori, dovranno pervenire al protocollo entro le ore **12.00** del giorno **16/11/2016** mediante consegna a mano ovvero spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R, in plico sigillato, così come meglio specificato dall'AVCP con Determinazione n.4 del 10.02.2012 e controfirmato, a pena di esclusione, sui lembi di chiusura recante la seguente dicitura sul frontespizio: "PROPOSTA LOCAZIONE IMMOBILE DA ADIBIRE AD AMBULATORI ED UFFICI IN TUSCANIA" indirizzata a A.U.S.L. Viterbo Via Enrico Fermi n.15 - 01100 VITERBO

L'amministrazione non assume alcuna responsabilità per eventuali ritardi di consegna addebitati al servizio postale.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste alla competente U.O.C. Politiche e Gestione Patrimonio Immobiliare, Impiantistico, Sviluppo Sistemi Informatici e della Sicurezza - Tel. 0761/237314.

Si procederà alla valutazione anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta valida e congrua da parte dell'amministrazione aggiudicatrice.

Non sarà possibile riconoscere alcun diritto di intermediazione ad operatori ed agenzie del settore immobiliare che faranno pervenire offerte in nome e per conto dei propri clienti.

Elementi essenziali dell'offerta

Il plico dovrà contenere al suo interno tre buste chiuse a sua volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura così suddivise:

- 1) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n.445, attestante le generalità dell'offerente (se trattasi di società o di ditta individuale, le generalità del legale rappresentante), con *la quale chiede*:
 - che la propria offerta venga valutata ai fini dell'avviso pubblico per la ricerca di locali da destinare a Cittadella della Salute in Toscana;
 - con la *quale dichiara*, consapevole che, in caso di mendace dichiarazione, verranno applicate nei suoi riguardi, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/00, le sanzioni previste dal Codice Penale e dalle leggi in materia di falsità degli atti;
 - che l'immobile che si intende offrire è situato a Toscana in Via _____, come da planimetria allegata;
 - dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa, indirizzo, numero di fax e di telefono;
 - certificato della Camera di Commercio in caso di Società o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dello stesso contenente anche la dicitura antimafia;
 - di non trovarsi nelle condizioni previste nell'art.80, comma 1, comma 2, comma 4, comma 5, lettere a) – b) –f) del D.Lgs 50 del 18/04/2016 e ss.mm.ii.;
 - che nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n.1423, irrogate nei confronti di un proprio convivente;
 - che nei propri confronti:
 - non risultano procedimenti penali pendenti (in caso positivo riportarli);
 - di non avere riportato condanne penali (in caso affermativo riportarne gli estremi al fine della capacità dell'offerente di stipulare contratti con la pubblica amministrazione);
 - la destinazione dell'immobile ad uso "ufficio pubblico ed ambulatori" e la rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
 - che l'immobile è dotato del certificato di agibilità/abitabilità relative all'uso richiesto di ambulatori ed uffici;
 - che l'immobile è conseguentemente censito in catasto per l'uso di ambulatori ed uffici ovvero cat. A/10;
 - nel caso manchi una delle certificazioni o vi sia diversità rispetto alle destinazioni richieste, la dichiarazione all'impegno di adeguare, a sua cura e spese, l'edificio per l'uso richiesto e/o produrre la certificazione adeguata, nuovo accatastamento compreso, entro il termine per la consegna dell'immobile (pena la non stipula del contratto di locazione);
 - che l'immobile è dotato di APE e si trova in classe energetica _____.
 - la rispondenza alle prescrizioni di cui al D.Lgs. n.503/96 ed alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche con riguardo sia alla fruizione dell'immobile stesso che alla sua accessibilità;
 - che gli impianti elettrici (completi di corpi illuminanti, luci di emergenza, nodi equipotenziali), idrici e termici sono rispondenti alle vigenti normative in materia;
 - la conformità dell'immobile alla vigente normativa di prevenzione incendi tra cui al regolamento di prevenzione incendi D.P.R. 01/08/2011 n.151 e ss.mm.ii. e relative certificazioni, al D.M. 18/09/2002 ed al suo aggiornamento D.M. 19/03/2015, al D.M. 03/08/2015 ed al suo aggiornamento D.M. 08/06/2016, ed in particolare modo al citato D.M. 19/03/2015 che aggiorna la regola tecnica di prevenzione incendi per le strutture sanitarie pubbliche e private;

- la rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al Testo Unico D.Lgs. n.81/08 e ss.mm.ii.;
 - la valutazione della sicurezza sismica o impegno alla sua esecuzione con sintesi tecnico estimativa dei tempi e dei costi utili alla sua rispondenza alla O.P.C.M. n. 3274/2003 e s.m.i., alle N.T.C. e cioè al D.M. Infrastrutture del 14/01/2008, al Reg. Reg. Lazio n. 14 del 13/07/2016 e D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 come modificata ed integrata dalla D.G.R.L. n. 489 del 17/10/2012;
 - la rispondenza dell'immobile alle caratteristiche precedentemente richieste, specificando le stesse;
 - all'offerta tecnica dovrà essere allegato anche un computo metrico di massima relativo agli oneri relativi agli eventuali adeguamenti richiesti e previsti dal bando e da leggi nazionali e regionali e per il quale l'offerente si dichiara disposto ad effettuare, assicurandone contestualmente la propria piena capacità economico e finanziaria finalizzata alla loro eseguibilità ;
 - il tempo massimo per la consegna definitiva dell'immobile effettuando un dettagliato crono programma suddiviso tra la fase amministrativa di autorizzazione ed esecutiva dei lavori. A tal riguardo si precisa che tali termini costituiranno termini contrattuali;
 - di accettare incondizionatamente tutto ciò che è previsto nel presente avviso compreso specificatamente quanto richiesto al punto "disponibilità del locatore";
 - di accettare incondizionatamente il canone congruito dall'Agenzia del Demanio a cui sarà trasmessa la pratica;
- 2) scheda/e planimetrica dell'immobile in scala 1:100 con l'indicazione della superficie lorda ed utile vano per vano e specifica delle destinazioni d'uso allo stato attuale, nonché della superficie utile complessiva dello stesso;
 - 3) scheda/e planimetrica dell'immobile in scala 1:100 con l'indicazione della superficie lorda ed utile vano per vano e specifica delle destinazioni d'uso allo stato di progetto in relazione ai requisiti richiesti e come dettagliati nel presente avviso in termini di superficie complessiva e funzioni richieste;
 - 4) planimetria dell'immobile, in scala adeguata, con riferimento alla sua posizione rispetto l'area urbana, l'indicazioni dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani, delle zone con possibilità di parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza, il tutto in relazione agli standard di legge previsti e quelli offerti;
 - 5) identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - 6) documentazione urbanistica;
 - 7) descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - 8) fotocopia di un documento di riconoscimento di colui che sottoscrive le dichiarazioni e presenta l'offerta;

- 9) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore analisi della proposta.

Busta “B – OFFERTA ECONOMICA”

L’offerta economica dovrà essere presentata in un ulteriore busta chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi, con l’indicazione del mittente, la dicitura “Offerta economica proposta locazione immobile da adibire ad ambulatori ed uffici in Tuscania”. La stessa dovrà contenere, esclusivamente, l’offerta economica, indicata, sia in cifre che in lettere, per €/mq./mese, al netto di I.V.A., se dovuta (in tal caso riportare il riferimento legislativo attestante l’esenzione da quest’ultima), ed €/annuo totale (dovrà essere indicato l’eventuale applicazione dell’I.V.A.). L’offerente dovrà altresì indicare che il predetto canone si riferisce alla superficie utile dell’immobile pari a complessivi mq. _____.

CONDIZIONI

Aggiornamento del canone in base agli adeguamenti ISTAT se previsto per legge;

SOPRALLUOGO

Successivamente all’apertura delle proposte il proprietario potrà essere contattato da questa Azienda per concordare un sopralluogo presso l’immobile oggetto dell’offerta al fine di verificare la congruità della proposta in relazione alla documentazione presentata.

PRECISAZIONI

L’Azienda si riserva:

- di richiedere documentazione aggiuntiva se ritenuta necessaria per consentire l’esauriente esame delle proposte;
- la facoltà di valutare le proposte in maniera discrezionale in considerazione, oltre al prezzo richiesto, anche alle caratteristiche dell’edificio e dei locali al loro stato di conservazione, ubicazione, funzionalità, tempi di consegna ed ogni altro elemento di valutazione.

ESAME DELLE PROPOSTE PRESENTATE – SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI SELEZIONE

L’Azienda provvederà alla preliminare verifica della regolare presentazione dei plichi e verificata la loro integrità procederà all’apertura degli stessi in ordine cronologico di arrivo. A tal punto si procederà alla verifica che gli stessi contengano quanto richiesto nel presente avviso e quindi al loro interno siano contenuti due plichi chiusi e sigillati e cioè:

- Busta “A” – Documentazione amministrativa e tecnica;
- Busta “B” – Offerta economica;

L'Azienda, controllata l'idonea conservazione delle buste contenenti le offerte economiche e la documentazione amministrativa e tecnica, procederà quindi all'apertura delle buste (A) contenenti la documentazione amministrativa e tecnica per verificarne il contenuto e per consentire la successiva verifica dei requisiti generali previsti dalla normativa ai fini della possibilità di stipula dei contratti con la pubblica amministrazione, nonché di verificare tutte le altre condizioni dettate per la partecipazione alla selezione.

L'Azienda procederà poi, una volta terminata la prima fase, all'apertura delle buste (B), contenenti l'offerta economica, per prendere atto del relativo contenuto e quindi verificare la regolarità dello stesso e contestualmente prendere atto dell'effettiva offerta economica presentata dal singolo offerente;

A tal fine si precisa che per la valutazione delle offerte presentate, l'Azienda provvederà all'attribuzione di punteggi per ogni singola offerta presentata, secondo la seguente procedura:

Totale punti assegnati 100, così suddivisi:

- Punti 70 relativamente all'offerta tecnica valutata secondo i seguenti sub pesi:
 - 30 punti per Mq. Offerti e suddivisione interna
 - 30 punti per Posizione e dotazione standard
 - 10 punti per Classe energetica
- Punti 30 relativamente all'offerta economica valutata secondo quanto previsto dal bando di gara e cioè: 30 punti;

L'Azienda, verificata la rispondenza delle offerte pervenute rispetto alle proprie esigenze come precedentemente meglio specificato, redigerà una graduatoria di preferenza.

L'Azienda può riservarsi a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta.

L'Azienda ha facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse;

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti per il semplice fatto della presentazione della proposta.

La persona fisica o giuridica offerente resta vincolata all'offerta presentata per un periodo di sei mesi a decorrere dalla data stabilita quale termine di presentazione delle offerte.

Con la partecipazione al presente avviso l'offerente prende espressamente atto che l'Ente non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

A seguito di accettazione dell'offerta da parte dell'Azienda, verrà stipulato un accordo preliminare di locazione e la stipula del contratto di locazione avverrà solo ed esclusivamente quando il proprietario a lavori di adeguamento della struttura completati, secondo quanto richiesto dall'Azienda in riferimento alle proprie esigenze funzionali o di adeguamento normativo (qualora necessari), produrrà:

- *il certificato di agibilità/abitabilità ad uso uffici pubblici ed ambulatori* che tenga conto, se necessario, anche delle modifiche o adeguamenti apportati all'immobile. Tale punto, come quelli seguenti, è essenziale al fine dell'ottenimento dell'accreditamento ai sensi della Legge

Regionale 4/2003, al Regolamento Regionale Lazio n.2/2007 e al D.C.A. Regione Lazio n.8/2011 e ss.mm.ii.;

- *Autorizzazione allo scarico ai sensi D. Lgs. N. 152/2006 e s.m.i.;*
- *l'attestato di prestazione energetica (D.Lgs 19 agosto 2005 n.192 e s.m.i.);*
- *tutti i certificati/attestati in materia di impianti;*
- *il certificato di prevenzione incendi, o documentazione analoga se prevista per legge;*
- *certificazione sismica in base alle vigenti normative nazionali e regionali;*
- *il regolamento condominiale con relative tabelle millesimali nel caso in cui i locali facciano parte di un immobile condominiale.*

Viterbo li, _____

Il Direttore Generale
Dott.ssa Daniela Donetti



U.O.C. Politiche e Gestione Patrimonio
Immobiliare, Impiantistico, Sviluppo Sistemi
Informatici e della Sicurezza
Arch. Marco Iobbi

