



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

Azienda Sanitaria Unica Regionale – Area Vasta Territoriale n. 3 – Sede Macerata
VIA Annibali 31/L Piediripa di Macerata– Tel. 0733/25721 – Fax 0733/2572710

www.asur.marche.it

C.F. e P.IVA 02175860424

AVVISO PUBBLICO DI PROCEDURA

PER LA LOCAZIONE PASSIVA DI UNO O PIU' IMMOBILI IDONEO AD OSPITARE LA COMUNITA' TERAPEUTICA DIURNA “ZERO” DELL'ASUR MARCHE - AREA VASTA N.3 DI MACERATA

La ASUR Marche – Area Vasta n.3 di Macerata, in attuazione della determina del Direttore Generale n. 186 del 05/04/2019,

RENDE NOTO

la propria necessità di avviare una procedura allo scopo di individuare un immobile da condurre in locazione passiva idoneo ad ospitare la Comunità **COMUNITA' TERAPEUTICA DIURNA “ZERO”** attualmente ospitata in contrada Alberotondo n. 39 Macerata;

A tal fine, i soggetti proprietari di immobili interessati, sono invitati a presentare una proposta contrattuale alla Area Vasta n.3, alle condizioni e con le modalità indicate nel presente Avviso.

A - Oggetto del presente Avviso pubblico

Oggetto del presente avviso è la selezione di un immobile, da acquisire in locazione, ai sensi degli articoli 1571 e segg. del Codice Civile.

Il contratto di locazione, che sarà stipulato dalla Area Vasta n.3 con il proponente contrattuale selezionato, avrà una durata di legge.

B - Caratteristiche essenziali dell'immobile/i da acquisire in locazione

L'immobile o gli immobili oggetto della proposta di contratto di locazione devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

Superficie: complesso immobiliare di superficie di circa mq. 192 oltre mq 200 di superficie scoperta dotato di autonomia funzionale. L'immobile deve essere dotato di ingresso autonomo con accesso diretto al piano terra. L'offerente può presentare offerta per un immobile anche di superficie maggiore ma la stazione appaltante si obbligherà alla corresponsione del canone per una superficie massima mq 192.

Ubicazione: nel territorio del Distretto di Macerata e comunque ad una distanza massima di 25 km dalla città di Macerata.

Tipologia: L'immobile deve essere in possesso delle destinazioni d'uso conformi alle attività che ivi si svolgeranno: Centro Diurno Terapeutico in regime semiresidenziale per le dipendenze patologiche (requisiti di cui alla DGRM 598/2018) oltre ai normali standard edilizi previsti da Regolamento Comunale.

L'immobile deve avere la disponibilità dei seguenti locali

n. 1 locale per consumo pasti

n.1 locale per cucina e dispensa



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

- n.1 locale soggiorno
- n. 1 locale per attività riabilitativa
- n. 1 locale per colloqui
- n. 1 locale guardaroba
- n. 2 bagni per utenza
- n. 1 locale per personale sanitario
- n. 1 bagno per personale sanitario dipendente.

Oltre ad una superficie scoperta di circa mq 200 di cui la metà pavimentata.

Nell'immobile/i proposto/i in locazione non devono essere presenti barriere architettoniche ovvero lo/gli stesso/i deve/devono essere dotati di accessi atti a garantire adeguata accessibilità e fruibilità di tutti gli spazi anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

L'immobile deve essere adeguato sismicamente, ovvero deve essere prodotta verifica di vulnerabilità come previsto dalla OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003, con indici di vulnerabilità (rischio sismico) idonei a quanto previsto dalle NTC 2018.

Non dovrà essere presente amianto nei pavimenti, nei rivestimenti o in qualsiasi altro elemento presente nell'immobile, inoltre non dovrà essere presente lana minerale.

Offerta: il concorrente deve offrire un canone al mq/mensile riferito alla sola superficie coperta. Il canone così offerto deve dunque considerarsi remunerativo anche del canone per ogni pertinenza/spazio verde/superficie all'aperto di cui è dotato l'immobile. In caso di immobile di superficie superiore a mq. 192 il canone di locazione complessivo mensile (mq complessivi x canone mensile proposto/mq) sarà corrisposto assumendo una superficie massima di mq. 192.

Canone di locazione proposto: il canone di locazione proposto dal concorrente sarà congruito dalla Agenzia del Demanio e ridotto del 15 per cento. Al fine di consentire il raffronto fra le diverse offerte economiche il canone offerto si intende importo lordo, compresi gli oneri fiscali (IVA), se dovuti.

L'immobile o gli immobili, offerto/i deve/devono possedere le seguenti dotazioni minime:

IMPIANTI ELETTRICI

- a) Impianto di distribuzione energia elettrica (luci-prese);
- b) Impianto di illuminazione;
- c) Impianto illuminazione di emergenza;
- d) Impianto telefonico.

IMPIANTI TERMICI IDRAULICI

- a) Impianto di riscaldamento;
- b) Impianto idrico e sanitario, in punti localizzati (almeno 3 bagni di cui 1 per disabili);



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO

- Impianti elevatori se l'immobile è collocato a piano diverso da terra.

IMPIANTI DI SICUREZZA

- a) Impianto di rilevazione fumi e fiamme;
- b) Impianto acustico di allarme;
- c) Impianti di spegnimento (idranti, naspi).

Tutti locali dovranno essere rispondenti alla normativa antincendio e antisismica.

L'immobile deve possedere, rispetto alle destinazioni previste, 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, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, ai requisiti acustici e sismici.

L'immobile deve possedere, a pena di esclusione della proposta, le caratteristiche indicate ai precedenti punti alla data di presentazione della Proposta Contrattuale o al più tardi alla data di consegna dei locali.

Consegna dei locali: L'immobile dovrà essere consegnato pronto all'uso all'Area Vasta n.3 entro **120** giorni dalla stipula del contratto senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte dell'Ente con l'eventuale possibilità di richiedere modesti e necessari adeguamenti funzionali alle esigenze logistiche dell'Amministrazione. In caso di ritardo nella consegna dei locali si applicherà una penale di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.

Stipula del contratto di locazione: Dopo verifica da parte dell'Ente dei requisiti dell'immobile, si procederà alla stipula del contratto di locazione. L'obbligo di pagamento del canone di locazione inizia a decorrere dalla data di consegna dei locali.

C - Soggetti legittimati a presentare la Proposta Contrattuale

Le Proposte devono essere sottoscritte e presentate dal titolare o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile offerto in locazione, nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.

Le proposte possono, altresì, essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario/ dei proprietari, munito di procura speciale conferita mediante atto pubblico ai sensi dell' art. 1392 codice civile.

Non sono ammesse Proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

D - Requisiti di partecipazione

Sono esclusi dalla partecipazione alla procedura di cui al presente avviso i soggetti che presentano i motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del D.Lgs.50/2016.



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

E - Pubblicità, informazioni e chiarimenti

Il presente Avviso è pubblicato fino alle ore 12,00 del 12/07/2019 sul sito internet dell'Area Vasta n.3 all'indirizzo <http://www.asur.marche.it> nell'apposita Sezione Trasparenza, all'Albo Pretorio Informatico dell'Area Vasta 3.

Il Responsabile del Procedimento in ordine alla locazione dell'immobile di cui al presente Avviso Pubblico è il dipendente Dr.ssa Cristiana Valerii, telefono 07332574004, mail cristiana.valeri@sanita.marche.it

Le richieste di informazioni e/ o chiarimenti circa il presente avviso possono essere inviate esclusivamente, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo pec:areavasta3.asur@emarche.it fino a dieci (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine di cui al punto F indicando nell'oggetto la seguente dicitura “chiarimenti ad avviso di locazione”. Le risposte ai quesiti verranno pubblicate in forma anonima sul sito informatico Amministrazione Trasparente e all'Albo Pretorio informatico dell'Area Vasta 3.

F - Termini e modalità di consegna della Proposta Contrattuale

La Proposta deve pervenire all'Area Vasta n.3 di Macerata, a cura e spese del/i Proponente/i, entro il termine perentorio delle ore 12,00 del 12/07/2019, presso l'Ufficio Protocollo sito in Piediripa (Macerata) via Annibali 31/L, (dal lunedì al venerdì), mediante recapito a mani ovvero mediante il servizio postale o mediante Agenzia di recapito autorizzata. A comprova del rispetto del termine, fa fede unicamente la data del timbro di arrivo e l'ora di arrivo apposti dall' Amministrazione sanitaria.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente; non saranno prese in considerazione Proposte che, per qualsiasi causa, anche di forza maggiore, giungano a destinazione oltre il termine perentorio sopra indicato.

La Proposta, corredata delle dichiarazioni e i documenti indicati al presente punto F del presente Avviso deve essere contenuta in un plico chiuso e debitamente sigillato, sul plico devono essere apposti:

- a. Il nome e cognome del Proponente/i, l'indirizzo; i contatti telefonici e mail;
- b. La dicitura "RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PER COMUNITA' ZERO".

Il plico chiuso deve contenere al suo interno 3 buste :

- “BUSTA A - Documentazione amministrativa”;
- “BUSTA B - Offerta tecnica”.
- “BUSTA C - Offerta economica

La mancata separazione dell'offerta economica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti non contenuti nella busta dedicata all'offerta economica che consentano di ricostruire la complessiva offerta economica, costituirà causa di esclusione.

Saranno escluse, comunque, le offerte plurime, condizionate, tardive, alternative. Per i concorrenti aventi sede legale in Italia o in uno dei Paesi dell'Unione europea, le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000; per i concorrenti non aventi sede legale in uno dei Paesi dell'Unione europea, le dichiarazioni sostitutive sono rese mediante documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

Tutte le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, la domanda di partecipazione, i documenti dell'offerta tecnica e l'offerta economica devono essere sottoscritte. Tutte le dichiarazioni da inserire nella busta amministrativa A potranno essere redatte sui modelli predisposti e messi a disposizione all'indirizzo internet <http://www.asur.marche.it>, sezione "Sezione Amministrazione Trasparente", sottosezione "Bandi di gara e contratti", voce "Bandi e altri documenti di gara", accedendo al dettaglio della presente procedura. Il dichiarante allega scansione di un documento di riconoscimento, in corso di validità (per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti).

La documentazione, ove non richiesta espressamente in originale, potrà essere prodotta in copia autentica o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del d.p.r. 445/2000. Ove non diversamente specificato è ammessa la copia semplice.

In caso di concorrenti non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza. Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità della traduzione dei documenti contenuti nella busta A, si applica il soccorso istruttorio.

L'offerta vincolerà il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di gara siano ancora in corso, la stazione appaltante potrà richiedere agli offerenti di confermare la validità dell'offerta sino alla data che sarà indicata.

Il mancato riscontro alla richiesta della stazione appaltante sarà considerato come rinuncia del concorrente alla partecipazione alla gara.

La "BUSTA A - Documentazione amministrativa" al suo interno deve contenere:

1. Istanza di ammissione alla procedura in bollo (€ 16,00) completa di dichiarazione sottoscritta dal Proponente, resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, come da modulo A allegato, corredata dalla fotocopia del documento di identità del (dei) sottoscrittore(i), attestante:
 - a) i dati identificativi di tutti i soggetti legittimati a presentare la Proposta Contrattuale, secondo quanto previsto al paragrafo C 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;
 - b) il possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, l'assenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 80 del D. Lgs 50/2016.
 - c) i dati catastali ed identificativi dell'immobile/immobili oggetto della Proposta Contrattuale;
 - d) il titolo di proprietà dell'immobile/i offerto/i in locazione;
 - e) l'impegno del/i Proponente/i, a concedere in locazione, per la durata di legge a decorrere dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, l'immobile oggetto

AREA VASTA TERRITORIALE N.3

della proposta contrattuale e a mantenere fermi ed irrevocabili tutti gli impegni contenuti nella Proposta fino alla data di stipulazione di detto contratto.

- f) l'eventuale disponibilità del proponente a consegnare l'immobile, successivamente alla data dell' accettazione della Proposta contrattuale definitiva, in pendenza di stipulazione del contratto di locazione.
- g) il consenso del Proponente al trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196; i dati personali raccolti saranno trattati dall' Amministrazione sanitaria esclusivamente nell' ambito del procedimento avviato con il presente avviso;
- h) l'indicazione dell' indirizzo di posta elettronica certificata o in mancanza altro indirizzo di posta elettronica, numero di fax e recapito telefonico, al quale l'Amministrazione può indirizzare tutte le comunicazioni. Il/i proponente/i deve/devono impegnarsi a confermare l'avvenuta ricezione delle comunicazioni inviate con posta elettronica o fax;
- i) l'impegno a consentire sopralluoghi, nel corso dello svolgimento della procedura di selezione, negli edifici oggetto delle Proposte contrattuali anche in caso che gli stessi siano occupati da terzi;
- j) di essere informata che il canone mensile corrisponderà all'importo di canone offerto in gara/mq moltiplicato per la superficie coperta dell'immobile e che nel predetto canone mensile si intende remunerato ogni pertinenza/spazio verde/superficie all'aperto di cui è dotato l'immobile; ed in caso di immobile di superficie superiore mq 192 sarà contrattualizzata una superficie massima di mq 192.

La BUSTA B "OFFERTA TECNICA" al suo interno deve contenere:

Relazione sottoscritta dal Proponente contenente:

- a) la descrizione dell'immobile offerto in locazione e degli impianti, con l'indicazione dei mq in superficie, con particolare riguardo alla specificazione delle caratteristiche essenziali di cui al paragrafo B del presente avviso. La descrizione deve seguire la medesima elencazione dei requisiti e riportare :
 - lo stato strutturale e di conservazione dell'immobile e degli impianti in dotazione, caratteristiche tecniche e dimensionali, le caratteristiche funzionali dell'immobile, flessibilità distributiva, finiture, oneri condominiali;
 - Eventuali Dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti disponibili.
 - dichiarazione sottoscritta dal proponente della classe energetica;
- b) Descrizione della posizione dell'immobile e della rete stradale di raggiungimento dalla città di Macerata. Disponibilità di parcheggi pubblici/privati gratuiti per l'utenza ed il personale dipendente e di spazi verdi. La descrizione può essere corredata da foto o altri rilievi.

Alla relazione deve essere allegata 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 indicate al precedente punto B del 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



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

di fibre naturali e/o artificiali, ed alla conformità alle disposizioni normative relative alla prevenzione incendi, all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla presenza dei requisiti acustici, energetici e sismici. E' facoltà del concorrente allegare Planimetrie di tutti i piani con dimostrazione del calcolo della superficie complessiva di cui al punto B del presente Avviso.

BUSTA "B" - OFFERTA ECONOMICA":

contenente la dichiarazione sottoscritta, come da modulo B allegato (in bollo da € 16,00), del corrispettivo di locazione mensile a mq, proposto dai concorrenti per la concessione in locazione dell'immobile/immobili offerto/i.

Non sono ammesse Proposte Contrattuali sottoposte a condizione.

Tutta la documentazione di cui si compone la Proposta Contrattuale deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana e deve essere prodotta in originale su supporto cartaceo. Eventuale documentazione emessa da Autorità estere deve essere accompagnata da traduzione giurata in italiano. Una seconda copia della predetta documentazione può essere prodotta su supporto informatico; in caso di discordanza, fa fede e prevale il contenuto della documentazione prodotta su supporto cartaceo. In caso di documentazione/dichiarazione discordante, farà fede l'interpretazione più favorevole per l'Amministrazione sanitaria.

G - Criteri di valutazione delle Proposte Contrattuali

Le Proposte Contrattuali regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto delle caratteristiche tecniche dell'immobile offerto e dell'offerta economica come segue:

- Offerta tecnica: punti 70
- Offerta economica: punti 30.

All'offerta tecnica è assegnato il punteggio 70 come dettagliato nella tabella di seguito riportata.

Offerta tecnica			
A	Caratteristiche dell'immobile	Il miglior punteggio sarà assegnato sulla base dello stato di conservazione dell'immobile e degli impianti in dotazione, caratteristiche tecniche e dimensionali, flessibilità distributiva, finiture, oneri condominiali, classe energetica dell'immobile avuto riguardo all'interesse della azienda sanitaria a locare un immobile in possesso dei migliori requisiti/ caratteristiche /qualità con oneri di conduzione/gestione quanto più bassi possibili.	Pa=50 Fattore qualitativo D

AREA VASTA TERRITORIALE N.3

B	Posizione dell'immobile e disponibilità di parcheggi e	Il miglior punteggio sarà assegnato in base alla collocazione dell'immobile avuto riguardo all'interesse della azienda sanitaria a locare un immobile preferibilmente in posizione che consente l'agevole raggiungimento da parte dell'utenza e del personale dipendente e dotato di piacevoli spazi all'aperto che favoriscono le attività riabilitative oltre a ravvicinati parcheggi pubblici / privati gratuiti per il personale/utenza.	Pb=20 Fattore qualitativo D
---	--	--	-----------------------------------

All'offerta economica è assegnato il punteggio di 30 come segue:

Offerta economica			
	Requisito	Criterio	Punti max
C	Canone proposto per locazione/mq da calcolare su superficie coperta	Punti 30 all'offerta di importo MINIMO fra quelle pervenute. $\text{Punti} = \frac{30 \times (\text{Proposta} - \text{MAX})}{(\text{Minimo} - \text{MAX})}$	Pc=30 Fattore quantitativo
Si rammenta e ribadisce che l'importo offerto si intende lordo (compresi gli oneri fiscali - IVA se dovuta). Si avvisa che l'importo offerto sarà considerato lordo anche se il concorrente preciserà che l'importo è da intendere oltre Iva			

Il corrispettivo (canone) proposto per la locazione dell'immobile oggetto della proposta contrattuale, utilmente collocata nella prima posizione della graduatoria, non è definitivo ma dovrà essere sottoposto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Qualora la congruità espressa dalla Agenzia del Demanio risulti inferiore all'importo offerto dalla Proprietà, l'Azienda Sanitaria acquisirà l'accettazione di detto importo al quale si applicherà la ulteriore riduzione del 15%. La mancata accettazione del canone congruito ridotto ulteriormente del 15% comporta l'esclusione dalla procedura. In caso di mancato adeguamento, si procederà, in progressione, alla valutazione di congruità del corrispettivo proposto per la locazione dell'immobile oggetto delle proposte contrattuali, utilmente collocate nella graduatoria, a partire dalla seconda posizione, in applicazione delle modalità descritte al presente punto.

H - Valutazione comparativa e selezione delle Proposte regolarmente pervenute

Le Proposte regolarmente pervenute sono valutate comparativamente da una Commissione, composta di 3 membri, nominata dall'azienda sanitaria dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

Metodo per l'attribuzione dei punteggi

L'attribuzione del punteggio ai singoli concorrenti, avverrà applicando la seguente formula e secondo il metodo aggregativo compensatore:

$$K_i = A_i \cdot P_a + B_i \cdot P_b + C_i \cdot P_c$$

dove:

- K_i è il punteggio totale attribuito al concorrente i -esimo;
- i è l'offerta i -esima;

A_i , B_i e C_i sono coefficienti compresi tra 0 ed 1, espressi in valore centesimali, attribuiti al concorrente i -esimo.

P_a , P_b e P_c sono i fattori ponderali di cui alla precedente tabella.

I - Metodo di calcolo dei coefficienti punteggi :

I coefficienti A_i e B_i saranno determinati mediante il metodo del “confronto a coppie”.

Si procederà con la valutazione di ogni coefficiente qualitativo delle varie offerte mediante l'impiego della tabella triangolare, contenente tante caselle quante sono le possibili combinazioni tra tutte le offerte prese a due a due.

Ogni commissario valuterà quale dei due elementi che formano ciascuna coppia sia da preferire assegnando un punteggio da 1 a 6, tenendo conto che la preferenza tra un elemento e l'altro può essere più o meno forte, nel seguente modo:

preferenza massima = 6

preferenza grande = 5

preferenza media = 4

preferenza piccola = 3

preferenza minima = 2

parità = 1

Una volta terminati i “confronti a coppie”, si procederà a calcolare la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Successivamente si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale media massima le somme provvisorie prima calcolate.

Il coefficiente C_i sarà determinato secondo la seguente formula:

$$C_i = 30 \times \frac{(Proposta - MAX)}{(Minimo - MAX)}$$

dove :

Proposta= importo offerto dal concorrente i -esimo

Minimo= importo più basso tra quelli offerti in gara

max=importo più elevato tra quelli offerti in gara

L - Riparametrazione

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato.

La c.d. “riparametrazione” si applica ai criteri di natura qualitativa nonché a quei criteri di natura quantitativa, la cui formula non consenta la distribuzione del punteggio massimo.



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

La stazione appaltante procederà ad assegnare al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto su un singolo criterio il massimo punteggio previsto per lo stesso e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

M - Svolgimento della gara

La prima seduta pubblica della Commissione sarà resa pubblica mediante avviso pubblicato (almeno nei 3 giorni precedenti) all'albo pretorio dell'Area Vasta n.3, con indicazione del giorno, ora e luogo di svolgimento della stessa.

La Commissione provvede, preliminarmente, a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti, a dare atto della documentazione in essi inserita e a valutare e dichiarare l'ammissibilità delle Proposte contrattuali. Indi la Commissione procede, in una o più sedute riservate, all'esame dell'Offerta tecnica contenuta nella busta B) della Proposta contrattuali regolarmente pervenute e dichiarate ammissibili.

La Commissione può:

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 oggetto della Proposta, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile.

Indi, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base alle caratteristiche di qualità, in seduta pubblica comunica il punteggio attribuito all'offerta tecnica ed apre le buste "C" contenente le offerte economiche e stila una graduatoria che non costituisce titolo legittimante per l'aggiudicazione.

Il Presidente della Commissione provvederà ad inviare al Responsabile del Procedimento la graduatoria provvisoria, per la trasmissione della proposta contrattuale stessa all'Agenzia del Demanio di riferimento ai fini della valutazione di congruità del canone proposto per la locazione. L'offerente, a sue spese, dovrà produrre, tutta la documentazione necessaria a corredo della richiesta di valutazione di congruità.

Nell'ipotesi in cui il corrispettivo offerto, nell'ambito della proposta contrattuale non sia valutato congruo dall'Agenzia del Demanio regionale di riferimento, il Responsabile del Procedimento rende noto al proponente l'esito della valutazione di congruità con invito al proponente ad adeguarsi al valore espresso dall'Agenzia del Demanio ridotto ulteriormente nella misura del 15%, pena l'esclusione dalla procedura di gara. In caso di mancato adeguamento, il RUP procederà nello stesso modo con i proponenti classificati nella graduatoria, fino all'individuazione dell'aggiudicatario definitivo.

N - Accettazione definitiva della Proposta più vantaggiosa.

Il Responsabile del Procedimento, al termine della selezione di cui ai precedenti paragrafi, trasmette lo schema di Proposta Contrattuale Definitiva, unitamente allo schema di contratto di locazione, al/i Proponente/i della Proposta selezionato, con richiesta al/i medesimo/i di procedere alla trasmissione, per accettazione, della proposta stessa entro il termine di 10 giorni.

La Proposta Contrattuale definitiva deve, in particolare, contenere:

- impegno fermo e irrevocabile a stipulare, in forma scritta, il contratto di locazione, secondo lo schema proposto dall'area Vasta 3 entro il termine indicato dal



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

- Responsabile del Procedimento nella medesima Proposta Contrattuale Definitiva;
- impegno alla consegna dell'immobile nel rispetto del termine massimo di 120 giorni o migliore termine offerto in gara (salvo proroghe), a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, che costituisce il termine iniziale di decorrenza dell'obbligo per l'Area Vasta 3 a corrispondere al locatore in quota - parte (ed esattamente in base ai mq consegnati) il canone offerto e valutato congruo;
 - copia della documentazione idonea ed occorrente a comprovare i contenuti della relazione di cui al punto F non già prodotte in sede di gara;
 - 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..

Il Responsabile del procedimento, coadiuvato da personale tecnico dell'Area Vasta 3, verificata la completezza della Proposta definitiva di locazione e richiesto ogni occorrente chiarimento, modifica e/ o integrazione, propone all'Asur Marche l'accettazione definitiva di tale Proposta.

L'Area Vasta 3 si riserva, altresì, la facoltà di non procedere alla stipulazione del contratto di locazione, in caso di successivo accertamento di difformità rispetto a quanto dichiarato nella Proposta Contrattuale Definitiva. Qualora non possa essere disposta l'accettazione definitiva della Proposta Contrattuale di locazione il Responsabile del Procedimento procede, secondo le modalità di cui al presente paragrafo, scorrendo la graduatoria.

Q - Stipulazione del contratto definitivo.

Il contratto di locazione sarà stipulato dalle parti, in forma scritta, entro il termine indicato nella Proposta Contrattuale Definitiva. Il canone mensile corrisponderà all'importo di canone offerto in gara al mq moltiplicato per la superficie coperta dell'immobile. Intendendosi così remunerato, nel canone mensile, ogni pertinenza/spazio verde/superficie all'aperto di cui è dotato l'immobile. Al riguardo si rammenta che, nel caso di superficie massima superiore a mq 192 sarà contrattualizzata una superficie massima di mq 192.

P - Spese

Tutte le spese per lavori necessari ad adeguare l'immobile alla proposta contrattuale sono a carico del proponente/proprietario dell'immobile. Le spese relative alla sottoscrizione del contratto di locazione sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% cadauno.

Q - Trattamento dei dati

Ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n.196, i dati personali raccolti saranno trattati, con l'ausilio di supporti cartacei, informatici e telematici, esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione.

E' onere del/i Proponente/i conferire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

contrarre con le pubbliche amministrazioni.

Il titolare del trattamento dei dati personali è l'ASUR Marche

I dati personali raccolti potranno essere comunicati e/o comunque resi noti alle strutture dell'Area Vasta 3 con funzioni di verifica e controllo dell'attività contrattuale

In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli articoli 7-10 del citato d.lgs. n. 196 del 2003.

R - Norme complementari e finali

L'Area Vasta 3 si riserva di:

- 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.
- procedere alla conclusione del contratto anche quando sia stata presentata una sola offerta.
- ogni utile comunicazione avverrà via PEC all'indirizzo comunicato dal proponente nella istanza

Il Responsabile del Procedimento

f.to Dott. Valerii Cristiana

Il Direttore dell'UOC – ATTP

f.to Ing. Fulvia Dini

Moduli allegati

Modulo A - Dichiarazione di partecipazione.

Modulo B - Offerta economica.