



AZIENDA SANITARIA LOCALE
ROMA G

prot. n. 299/DG

Tivoli, 21/6/2012

REGIONE LAZIO
AZIENDA USL RMG

AVVISO

Bando per l'individuazione di un immobile da destinare ad attività sociosanitarie ed uffici da acquisire in locazione, con opzione all'acquisto, nel Comune di Guidonia Montecelio.

Premesso

- che l'Azienda USL RM G trovandosi, in una situazione di gravi carenze strutturali, ha intenzione di accorpare in un'unica sede i servizi socio-sanitari e gli uffici attualmente presenti, in modo disomogeneo, nel territorio comunale di Guidonia Montecelio, al fine di razionalizzare ed ottimizzare la funzionalità degli stessi e di agevolarne l'accessibilità all'utenza;
- che, a tale scopo, intende verificare, mediante la pubblicazione del presente avviso, la disponibilità dei proprietari di immobili, ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio, preferibilmente nelle vicinanze dell'attuale sede del Distretto Sanitario di Via F.lli Gualandi, ad offrire in locazione un edificio di pronto utilizzo, con disponibilità massima entro un anno dalla stipula del contratto, con destinazione d'uso idonea ad ospitare i servizi socio-sanitari e gli uffici sottoelencati e con il riconoscimento del giusto corrispettivo;
- che dall'analisi delle funzioni da soddisfare è emerso che l'immobile da proporre in locazione dovrà avere:
 - la disponibilità di una superficie utile netta di circa mq. 7.000 da destinare ai servizi socio-sanitari ed uffici;
 - la disponibilità di una superficie minima di mq. 1.000 di area da destinare a parcheggio del personale e nelle immediate vicinanze un'area di adeguata ampiezza destinata a parcheggio pubblico per l'utenza;
 - la durata del contratto dovrà essere di sei anni, rinnovabili per altri sei anni;

- la dotazione di impianti tecnologici certificati secondo le attuali normative, la dotazione di centrali tecniche adeguatamente dimensionate, spazi connettivi necessari alla corretta funzionalità dei servizi da ospitare.

Ai fini dell'individuazione dell'immobile si terrà conto della sua localizzazione ed integrazione rispetto al sistema infrastrutturale e al tessuto urbano esistente, della accessibilità da parte dell'utenza, della localizzazione in zona dotata di parcheggi pubblici e ben servita dai mezzi pubblici di trasporto, dell'assenza di servitù, di vincoli e diritti di terzi al momento della presentazione dell'offerta. L'Azienda USL RM G si riserva, nei successivi quattro anni decorrenti dalla presa in consegna dell'immobile prescelto, di acquisire in proprietà l'immobile al prezzo che, al momento della richiesta di acquisizione, sarà determinato dall'Agenzia del Territorio.

Alla data dell'acquisizione in proprietà il suddetto prezzo sarà sottoposto ad aggiornamento ISTAT e decurtato dei canoni di locazione sino ad allora versati. Della facoltà riservata all'Azienda USL RM G di esercitare il diritto di prelazione all'Acquisto per un periodo di anni quattro, a far data dalla presa in consegna, se ne dovrà dare atto nel contratto di affitto.

Tutto ciò premesso, l'Azienda USL RM G

INVITA

a presentare formale offerta di cessione in locazione, con opzione di vendita, per un immobile esistente da destinare ad uffici e servizi socio-sanitari nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio rispondente alle caratteristiche sopradescritte.

ART. 1

Requisiti dell'immobile

1. l'immobile proposto dovrà essere di pronto utilizzo e comunque disponibile e rispondente alle esigenze richieste dall'Azienda USL RM G di seguito specificate, **entro un anno** dalla data di sottoscrizione del contratto; dovrà inoltre consentire l'accorpamento degli uffici attualmente dislocati in varie sedi, anche molto distanti fra loro, e dovrà essere localizzato in un ambito territoriale di facile fruibilità ed accesso da parte dell'utenza e, preferibilmente nelle vicinanze dell'attuale sede del Distretto Sanitario di Via F.lli Gualandi.
2. l'immobile proposto in locazione con opzione alla vendita deve avere una destinazione d'uso compatibile con le funzioni che deve ospitare e dovrà avere le superfici come meglio elencate nelle premesse.

L'immobile dovrà altresì essere dotato delle relative centrali tecnologiche e di adeguati spazi connettivi necessari alla corretta funzionalità dei servizi ed uffici da ospitare.

1. l'immobile dovrà avere caratteristiche strutturali tali da consentire una buona distribuzione dei servizi socio-sanitari e degli uffici, ferma restando la facoltà dell'Azienda USL RM G di apportare, d'intesa con il proponente, le modifiche necessarie nel rispetto della normativa vigente in materia.
2. l'immobile dovrà essere rispondente a tutte le normative vigenti in materia di impianti elettrici, termici, di climatizzazione per le rispettive destinazioni d'uso che dovrà ospitare ed in particolare essere conforme alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi; dovrà pertanto possedere il collaudo statico delle strutture e tutte le certificazioni previste dalla legge sull'idoneità tecnico-impiantistica ed in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro riferite alle singole destinazioni d'uso che dovrà ospitare. Il locatore dovrà garantire l'assenza di barriere architettoniche in ottemperanza ai disposti di cui al DPR n. 384/79 e 503/96. Il locatore si impegna a rilasciare al conduttore tutta la documentazione giustificativa di quanto dichiarato ed in particolare le certificazioni di cui alla L. 37/2008 e l'eventuale certificato di prevenzione incendi. L'immobile dovrà essere predisposto per la realizzazione di un cablaggio strutturato su specifico progetto elaborato dall'Azienda USL RM G. L'edificio non deve essere gravato da servitù, vincoli e diritti di terzi alla data di presentazione dell'offerta.

ART. 2

Requisiti soggettivi

Le offerte di locazione con opzione alla vendita devono essere presentate e firmate dai proprietari dell'immobile; nelle situazioni di proprietà plurime o collettive indivise, le proposte devono essere presentate e firmate da tutti i comproprietari o loro procuratori speciali ovvero da uno solo munito di procura speciale.

L'Azienda USL RM G si riserva di verificare se non sussistano condizioni soggettive di esclusione derivanti dalle norme vigenti in materia di stipula dei contratti con la pubblica amministrazione.

ART. 3

Documentazione da presentare

- La proposta/offerta di locazione con opzione alla vendita, autenticata nella



sottoscrizione conformemente al disposto di cui all'art. 38 del DPR n. 445/2000, deve essere corredata della seguente documentazione:

- relazione illustrativa dell'offerta di locazione/vendita che descriva;
- le caratteristiche dell'area, lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione urbanistica;
- l'inquadramento e l'integrazione dell'area nel sistema infrastrutturale ed ambientale;
- i criteri distributivi dell'edificio e dei servizi e le loro caratteristiche costruttive illustrate anche mediante schemi grafici indicativi;
- le tipologie degli impianti e le rispettive caratteristiche funzionali;
- la dimostrazione dei requisiti di cui all'art. 2;
- estratto su base catastale indicante il perimetro dell'area di proprietà su cui insiste l'immobile, le eventuali diverse proprietà ed i corrispondenti proprietari o comproprietari;
- estratto del P.R.G. vigente nel Comune di Guidonia Montecelio, recante la perimetrazione dell'area interessata;
- copia conforme all'originale dell'atto di proprietà, come definito ai sensi dell'art. 2, ovvero autodichiarazione resa ai sensi di legge, da cui possa aversi contezza degli elementi identificabili del titolo di proprietà;
- dichiarazione, presentata ai sensi della disposizione di cui all'art. 47 del DPR n. 445/2000 (firma autentica o con allegazione di copia del documento di identità \ della insussistenza di vincoli, servitù e diritti di terzi;
- dichiarazione debitamente sottoscritta ai sensi della disposizione di cui all'art. 38 del DPR n. 445/2000 di avere conoscenza che la proposta di affitto avrà effetto immediato per il proponente, che rimarrà vincolato all'offerta in tutti i suoi elementi ivi compreso l'aspetto economico, producendo effetti per l'Azienda USL RM G, solo a seguito della sottoscrizione del contratto, la cui stipula dovrà essere comunque attivata dall'affittuario/acquirente entro 180 giorni dalla presentazione delle offerte.

ART. 4

Valutazione delle proposte/offerte

La scelta dell'immobile da prendere in locazione con opzione ad acquistare sarà effettuata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, conseguentemente :

1. La valutazione delle offerte pervenute (demandata ad una apposita commissione nominata dall'Azienda USL RM G), sarà preceduta dalla verifica della regolarità formale dell'istanza;
2. La commissione opererà in seduta pubblica per la verifica dell'ammissibilità

alla gara; successivamente procederà, in una o più sedute separate e segrete, alla verifica dell'idoneità degli immobili proposti alla loro valutazione, assegnando il relativo punteggio. In successiva seduta pubblica saranno aperte le buste contenenti le offerte economiche e sarà attribuito il conseguente punteggio. Per la valutazione delle offerte si procederà secondo i criteri e priorità di seguito indicati :

Prezzo 40 punti così suddivisi:

- Canone di locazione 40 punti;

Qualità 60 punti così suddivisi:

- Accessibilità all'area, collocazione, idoneità dell'edificio 20 punti max;
- Integrazione e coerenza con il contesto infrastrutturale ed ambientale 10 punti max;
- Qualità costruttiva ed impiantistica 20 punti max;
- Tempi di consegna migliorativi rispetto ai 1anno 10 punti max;

Per quanto concerne la valutazione delle offerte economiche, una volta individuata l'offerta più economica per l'Azienda USL RM G ed attribuito il punteggio più elevato, si assegnerà alle restanti offerte un punteggio proporzionalmente inferiore secondo la seguente formula:

$P_i = 40 (\text{prezzo migliore offerto}) / (\text{prezzo considerato})$.

Per i restanti criteri relativi alla qualità l'assegnazione dei singoli punteggi verrà stabilita dalla commissione previa complessiva valutazione delle proposte/offerte pervenute.

ART. 5

Tempi e modalità di presentazione delle proposte/offerte

1. I concorrenti devono, altresì dichiarare la loro disponibilità all'immediata cessione ed immissione in possesso a favore dell'Azienda USL RM G secondo la condizione di cui in premessa e all'art. 3 lett. f.
2. La proposta perderà efficacia ed il proprietario sarà liberato dall'offerta ove, nel termine di giorni 180 dalla presentazione dell'offerta, l'Azienda non si attivi per la stipula del contratto di affitto.
1. Il plico contenente le proposte/offerte corredate della documentazione di cui all'art. 3, devono essere presentate, a mano o tramite servizio di spedizione, all'Ufficio del Protocollo Generale dell'Azienda USL. RM G, via Tiburtina 22/A - 00019 Tivoli (RM), entro le ore 12,00 del 5/7/2012 pena l'esclusione della proposta/offerta. Su detto plico, debitamente sigillato e controfirmato

sui lembi di chiusura va apposta, pena l'esclusione, la denominazione del committente, il suo numero di telefono e fax, nonché la seguente dicitura "**Proposta/offerta per la locazione con opzione di vendita di un immobile da destinare a Servizi socio-sanitari ed uffici nel Comune di Guidonia Montecelio**".

2. La documentazione, elencata in apposita nota allegata deve essere acclusa nella domanda di partecipazione alla gara, sottoscritta dai soggetti di cui all'art. 2 e con le modalità di cui alla disposizione contenuta nell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000.
3. L'offerta, economica (le condizioni economiche di affitto e vendita) e l'offerta tecnica (la descrizione delle condizioni, caratteristiche e la documentazione grafica relativa all'immobile) debbono essere formulate separatamente e racchiuse in **buste separate, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura** con su scritto rispettivamente le relative diciture "**offerta economica**" ed "**offerta tecnica**".
4. Quanto richiesto ai punti precedenti ha carattere inderogabile.
L'inosservanza delle modalità di formulazione e presentazione delle offerte, nonché la carenza dei documenti di cui all'art. 3 sarà idoneo motivo di esclusione dalla partecipazione alla gara.

ART. 6

Norme finali

- Il presente invito non impegna l'Azienda USL RM G alla conseguente definizione della procedura di affitto.
- L'Azienda USL RM G si riserva la facoltà di prendere in considerazione eventuali proposte considerate migliorative in relazione ai criteri di cui all'art. 4 del presente atto.
- L'Azienda USL RM G si riserva, nei successivi quattro anni decorrenti dalla presa in consegna dell'immobile prescelto, di acquistare l'immobile al prezzo offerto alla data di presentazione delle proposte. Alla data di acquisizione in proprietà il suddetto prezzo che al momento della richiesta di acquisizione, sarà determinato dall'Agenzia del Territorio e previa autorizzazione degli Enti preposti, sarà sottoposto ad aggiornamento ISTAT e decurtato dei canoni di locazione fino ad allora versati. Della facoltà riservata all'Azienda USL RM G di esercitare il diritto di prelazione all'acquisto per un periodo di quattro anni a far data dalla presa in consegna dell'immobile se ne dovrà dare atto nel contratto di locazione.
- Ferma restando l'aggiudicazione, l'affidamento, ovverosia la stipula del contratto, resta subordinata alla necessaria autorizzazione regionale.
- Nel caso la proposta/offerta venga respinta o l'Azienda non dia seguito

all'iniziativa, nulla sarà dovuto ai concorrenti a titolo di indennizzo o di risarcimento.

Il Direttore Generale
(Dott. Nazareno Renzo Brizioli)

