

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

(AVVISO)

PER LA LOCAZIONE, DI IMMOBILI DA DESTINARE:

N. 1) ALLE SS.CC. CURE TERRITORIALI C.S.M. E NEUROPSICHIATRIA INFANZIA E ADOLESCENZA NPIA DI ORISTANO - ASL ORISTANO;

N. 2) AGLI UFFICI AMMINISTRATIVI - ARES SARDEGNA Sede di Oristano.

L'Azienda Socio-Sanitaria Locale N° 5 di Oristano (di seguito "ASL"), vista la necessità del prossimo trasferimento dai locali attualmente utilizzati delle SS.CC. (più avanti definiti "Servizi") Cure territoriali C.S.M. di Oristano (in breve "CSM di Oristano") e Neuropsichiatria Infanzia e Adolescenza di Oristano (in breve "NPIA di Oristano") e considerata inoltre la necessità di procedere anche al trasferimento dei dipendenti di ARES Sardegna, ospitati nella sede legale ASL Oristano, intende acquisire manifestazioni di interesse da parte di soggetti interessati alla locazione all'Azienda di immobili già edificati, di proprietà del proponente, da destinare a struttura sanitaria per l'esercizio delle attività del CSM, della NPIA di Oristano e da destinare ad uso ufficio per i dipendenti ARES Sardegna, siti nel centro abitato del Comune di Oristano, caratterizzati dai seguenti requisiti:

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE/IMMOBILI (in allegato n. 1 elenco specifiche/tipologie locali, distinto per Servizio CSM, NPIA e locali destinati agli uffici di ARES Sardegna)

I locali oggetto della manifestazione di interesse possono essere contigui o appartenere a due immobili diversi e separati.

I Proponenti potranno presentare le proprie manifestazioni di interesse anche per un solo immobile o per entrambi.

1. UBICAZIONE

Gli immobili dovranno trovarsi nell'abitato del **Comune di Oristano**;

2. ACCESSIBILITÀ


Gli immobili dovranno essere facilmente raggiungibili anche con i mezzi pubblici. Gli immobili dovranno essere ubicati al piano terreno o dovrà, comunque, essere assicurata l'accessibilità ai sensi della vigente normativa in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/89 ,D.P.R. 503/96).

Dovrà essere indicata la disponibilità di eventuali posti auto pertinenziali e in ogni caso dovranno essere presenti nelle vicinanze dei parcheggi pubblici;

3. DIMENSIONE

Gli immobili richiesti potranno svilupparsi su un unico piano o su due/tre livelli, in questo caso deve essere garantita l'assenza di barriere architettoniche e la presenza di ascensori.

4. DISPOSIZIONE INTERNA

 ASL Oristano Azienda socio-sanitaria locale	AZIENDA SOCIO-SANITARIA LOCALE N° 5 DI ORISTANO S.C. SERVIZIO TECNICO LOGISTICO E PATRIMONIO <i>Via Rockefeller – P.O. S. Martino, snc</i> 09170 – Oristano servizio.tecnico@asloristano.it servizio.tecnico@pec.asloristano.it
---	--

L'immobile 1, come specificato in allegato n. 1 alla presente, dovrà essere costituito **almeno** dai seguenti locali aventi superficie utile minima:

- **n° 24 stanze per il CSM** (di cui n. 1 da 16 mq, n. 1 da 20 mq, n.2 da 9mq, n. 1 da 6mq e n. 19 stanze da 12 mq), servizi igienici per il personale sanitario (M-F/DISABILI) e servizi igienici per l'utenza (M-F/DISABILI)
- **n° 16 stanze per la NPIA** (di cui 14 di circa 12 mq e 1 di circa 16 mq 1 da 9 mq), servizi igienici per il personale sanitario (M-F/DISABILI) e servizi igienici per l'utenza (M-F/DISABILI)

L'immobile 2, come specificato in allegato n. 1 alla presente, dovrà essere, costituito dai seguenti locali aventi superficie utile minima: +

- **n° 15 stanze per gli Uffici ARES** (di circa 12 mq), servizi igienici per il personale (M-F/DISABILI)

Si precisa che, come previsto dal D.Lgs n. 81/2008, il rapporto dei servizi igienici è di 1 ogni 10 dipendenti, distinti per sesso.

L'immobile destinato a CSM e NPIA in prossimità degli ingressi ai singoli Servizi, dovrà presentare una sala d'attesa per accogliere una presenza di circa 10/15 ospiti; dovranno altresì essere presenti locali per posizionamento fotocopiatore/i, archivio, ufficio amministrativo, deposito per farmaci (solo per CSM), materiali di consumo e rifiuti speciali.

Dovranno essere presenti locali spogliatoio separati per sesso.

L'immobile/i deve essere dotato di finestre che consentono la ventilazione naturale.

Tutti gli spazi dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi, ove applicabili; in ogni caso i locali dovranno essere accessibili ai portatori di handicap e certificabili con dichiarazione di conformità ai sensi della normativa riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. IMPIANTI

Gli impianti degli immobili offerti dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- Impianto di climatizzazione/termoclimatizzazione e, laddove necessario, di ricambio aria;
- Gli impianti elettrici dovranno essere adeguati e conformi alle normative vigenti;
- Con riguardo alla prevenzione incendi, il fabbricato nella sua interezza dovrà essere adeguato allo svolgimento dell'attività come definita dal D.P.R. 151/2011: ATTIVITA' 68.1.A strutture sanitarie che erogano prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale, ivi comprese quelle riabilitative, di diagnostica strumentale e di laboratorio, intesa come attività principale, di superficie complessiva superiore a 500 m2;
- Tutti i locali di lavoro del personale dovranno essere dotati di una rete LAN di trasmissione dati certificato in categoria 6A (cablaggio strutturato) costituita da n.1 rack di zona (centro stella) e da n. 2 punti rete in ogni postazione di lavoro. Dovrà, inoltre, essere presente un punto di alimentazione elettrico fruibile in prossimità dei punti di cablaggio. Sono esclusi gli apparati attivi e la connessione internet, a totale carico della ASL.

- L'impianto di illuminazione dovrà essere adeguato all'uso previsto dei locali e comunque conforme alle prescrizioni normative;
- Gli immobili dovranno disporre di un adeguato contratto di fornitura per l'energia elettrica in grado di soddisfare le esigenze della Committente in ordine alla funzione prevista per i locali.

Tutte le soluzioni previste dovranno garantire la facile accessibilità della parte impiantistica per una agevole manutenzione.

6. FINITURE

I locali dovranno essere ultimati e forniti chiavi in mano, quindi completi di finiture, serramenti interni ed esterni, sistemi di protezione interna delle superfici vetrate per garantire la privacy nel rispetto del dettato di cui al D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., serramenti interni chiudibili con chiave (le porte interne) ed esterni, tutti nuovi o restaurati; corpi illuminanti di foggia e caratteristiche adeguate alle funzioni demandate ai locali in argomento.

Eventuali esigenze personali che dovessero emergere successivamente verranno concordate tra le parti, secondo le norme del Codice Civile.

7. VINCOLI

Gli immobili dovranno essere esenti da abusi edilizi e/o vincoli di altra natura.

IMPORTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione sarà determinato in base alle risultanze del presente AVVISO, il valore sarà oggetto di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate.

L'importo del canone potrà essere ridotto a seguito di eventuali sopravvenute disposizioni normative derogatorie, finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica, applicabili alla locazione passiva di immobili per finalità istituzionali.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Possono presentare la manifestazione di interesse soggetti privati o operatori economici (soggetti singoli, consorziati, contemporaneamente raggruppati), sia nella loro qualità di Proprietari, sia Agenti Immobiliari autorizzati all'esercizio di mediazione nella compravendita o locazione immobili.

I soggetti interessati a presentare la propria manifestazione di interesse non devono essere incorsi in cause di esclusione o in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o di interdizione legale e/o giudiziale.

Le manifestazioni di interesse potranno essere presentate da soggetti pubblici e/o privati proprietari di immobili o da loro delegati muniti di apposito mandato con rappresentanza risultante da specifica procura a locare, e dovranno essere presentate in plichi, separati per i due immobili nel caso si presenti manifestazione di interesse per entrambi gli immobili,

contenenti la seguente documentazione:

1. dichiarazione prestata ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. N° 445/2000, da redigersi compilando direttamente lo schema di dichiarazione appositamente predisposto e allegato, come sopra specificato, alla presente sub A, ovvero, impiegando un facsimile dello stesso recante, in ogni caso, tutte le dichiarazioni ivi richieste. Detta dichiarazione deve essere sottoscritta e presentata unitamente a copia fotostatica, non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. N° 445/2000;
2. relazione tecnica, corredata di foto esterne e interne dell'edificio, contenente le indicazioni in merito a:
 - ubicazione, compresa la raggiungibilità con i mezzi pubblici e/o privati e la disponibilità di parcheggi propri (indicare quantità) o in prossimità dell'edificio (indicando in quest'ultimo caso la distanza, espressa in metri);
 - dati catastali ;
 - superfici;
 - altezze;
 - dotazione di allacciamenti ai servizi primari (energia elettrica, acqua, telefono ecc ...) e alle reti pubbliche (rete fognaria, ecc.);
 - uso attuale;
 - caratteristiche costruttive;
 - tipologia strutturale e architettonica;
 - stato di conservazione, di manutenzione e vetustà;
3. copia semplice dell'atto di acquisto di proprietà nonché degli altri elementi identificativi del titolo di proprietà e certificato catastale aggiornato;
4. copia del certificato di agibilità se già in possesso. In difetto, detto certificato dovrà comunque essere prodotto al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;
5. copia del certificato di conformità impianti ed estremi di riferimento o dichiarazione sostitutiva di rispondenza da parte di un tecnico, oppure progettazione degli impianti che verranno realizzati in sede di adeguamento con successivo certificato di conformità,
6. pianta quotata dello stato di fatto dell'immobile;
7. proposta di adeguamento quotata, qualora necessaria, contenente la planimetria dell'immobile ristrutturato, raffigurante la disposizione interna dei locali;
8. prospetti, sezioni verticali ;
9. relazione generale relativa alla distribuzione dei locali, con particolare riferimento alle finiture delle opere edili;
10. relazioni tecniche per ciascuno degli impianti installati/da installare;
11. atto di procura, qualora la proposta locativa venga formulata da soggetto diverso dal proprietario dell'edificio.

La Manifestazione di interesse e la documentazione allegata dovranno pervenire **entro e non oltre le ore _____ del giorno _____**, al seguente indirizzo: ASL 5 di Oristano - Protocollo Generale - Via Carducci, 35 - 09170 Oristano (Or).

La Manifestazione di Interesse e la documentazione allegata dovranno essere redatte in lingua italiana e contenute in busta chiusa sigillata recante all'esterno la dicitura

**“AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI N° 2 IMMOBILI DA
DESTINARE AD ASL ORISTANO E AD ARES SARDEGNA- IMMOBILE N°.....”
(precisare il n. dell'immobile)**

All'interno della busta di cui sopra dovrà essere inserita un'ulteriore busta, che dovrà essere chiusa e sigillata, recante all'esterno la dicitura “Offerta Economica” che dovrà indicare il canone di locazione espresso in euro/mq/mese e l'indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) con l'importo presunto.

La ASL 5 di Oristano e ARES Sardegna si riservano di chiedere ulteriore documentazione e/o informazioni (anche probanti e/o integrative di quanto presentato e/o dichiarato in sede di offerta).

Il procedimento di valutazione delle proposte pervenute e la stipula dei contratti di locazione verranno gestiti separatamente da ASL 5 Oristano e da ARES Sardegna, ciascuna per l'immobile di propria competenza.

ESAME E VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Una apposita Commissione, **nominata separatamente da ASL 5 Oristano e da ARES Sardegna, ciascuna per l'immobile di propria competenza**, procederà a valutare le manifestazioni di interesse regolarmente pervenute secondo i seguenti criteri:

- grado di rispondenza dell'edificio alle esigenze funzionali aziendali e dei Servizi destinatari dello stesso;
- ubicazione dell'edificio all'interno del centro abitato di Oristano con prevalenza: a) delle zone servite dai mezzi pubblici e dotate di parcheggi pubblici nelle vicinanze, b) degli edifici dotati di parcheggi privati;
- tipologia strutturale e architettonica: stato di conservazione, di manutenzione e vetustà;
- tipologia e descrizione delle eventuali opere di adeguamento che si ritiene opportuno eseguire per rendere l'edificio rispondente alle esigenze aziendali;
- tempi di consegna e fruibilità dell'edificio.

Gli immobili offerti dovranno possedere i requisiti essenziali, tecnici, dimensionali e funzionali, elencati nel presente Avviso. Detti requisiti dovranno essere posseduti al momento dell'offerta; in alternativa, se l'immobile ne fosse sprovvisto e qualora fosse possibile l'integrazione dello stesso con i requisiti mancanti, potrà essere rilasciata **una dichiarazione di impegno** a consegnare l'immobile reso idoneo, cioè dotato di tutti i requisiti ed i cui adeguamenti dovranno essere conclusi **entro 60 giorni** dalla data di accettazione della proposta. Gli oneri di adeguamento dell'immobile saranno a carico della proprietà.

La valutazione dell'offerta verrà formalizzata con apposito Verbale da parte della Commissione nominata per la selezione delle proposte pervenute.

La ASL 5 di Oristano e ARES Sardegna procederanno all'esame e alla valutazione anche nel caso in cui dovesse essere presentata una sola manifestazione di interesse, a condizione che la medesima sia ritenuta ammissibile, tenuto conto delle caratteristiche tecniche che l'edificio deve presentare.

La ASL di Oristano e ARES Sardegna si riservano la facoltà di avviare eventuali trattative per la locazione dell'edificio che, ad avviso della Commissione tecnica, verrà giudicato più rispondente ai requisiti previsti dal presente atto e, pertanto, alle esigenze istituzionali aziendali.

Il presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non vincolano peraltro in alcun modo le suddette aziende né alla locazione dell'edificio, né al rimborso delle spese vive sostenute per la presentazione della documentazione richiesta, o di qualsiasi importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento.

Individuate le unità immobiliari maggiormente rispondenti alle caratteristiche tecniche richieste, la Commissione provvederà ad aprire l'offerta economica da sottoporre alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate. Ritenuto congruo il prezzo/canone proposto dal concorrente da parte dell'Agenzia del Territorio di Oristano, le Aziende Sanitarie procederanno distintamente alla sottoscrizione del **contratto di locazione** per la **durata di 6 anni** rinnovabile, per ulteriori 6 anni, ciascuna per l'immobile di competenza. Le aziende Sanitarie avranno facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Le Aziende Sanitarie si riservano la facoltà di concludere il presente procedimento anche con una dichiarazione di non adesione a nessuna delle manifestazioni di interesse presentate, tenuto conto che il presente avviso è finalizzato a consentire l'esperimento di una indagine esplorativa di mercato. Resta pertanto salva la facoltà delle aziende di non procedere ad alcuna negoziazione. Inoltre lo schema di avviso pubblico non costituisce proposta contrattuale.

La presentazione della manifestazione di volontà, viceversa, impegna i soggetti presentatori a mantenere ferma la loro proposta in tutte le sue condizioni, per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni, termine entro il quale il presente procedimento verrà concluso.

Il trattamento dei dati si svolgerà in conformità a quanto disposto dal D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.

CLAUSOLE CONTRATTUALI

È sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione locataria, una volta acquisita conoscenza dell'eventuale esercizio dell'azione penale a carico del Locatore per delitti contro la Pubblica Amministrazione, l'ordine pubblico, la fede pubblica/patrimonio, o assoggettato alle misure previste dalla normativa "antimafia" ed in qualunque altro caso in cui vengano meno i requisiti previsti dal bando di gara, di sospendere cautelativamente il pagamento del corrispettivo, ovvero l'intero contratto, previa valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione tempestiva della commessa. In caso di sentenza definitiva di condanna, l'Amministrazione potrà procedere alla risoluzione del contratto ed all'esecuzione in danno del Locatore. Se la responsabilità penale, per fatti commessi durante la vigenza contrattuale ed inerenti i rapporti con questa Pubblica Amministrazione, fosse accertata successivamente all'avvenuta esecuzione del contratto, la controparte è tenuta a corrispondere all'Amministrazione committente una penalità pari al 10% dell'importo contrattuale. Sarà facoltà dell'Amministrazione di recedere dal contratto anche qualora il Locatore venga assoggettato a procedura concorsuale o venga dato avvio al procedimento di liquidazione della Società. In caso di alienazione dell'immobile locato, il locatario si riserva di esercitare il diritto di prelazione al prezzo che verrà determinato dall'Agenzia delle Entrate al momento dell'esercizio di tale facoltà e previa autorizzazione del Competente

Assessorato Regionale.

In corso di locazione, il locatario potrà apportare modifiche, innovazioni, trasformazioni, migliorie o addizioni all'immobile o agli impianti tutti, con il preventivo consenso scritto della parte locatrice. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque realizzate, il Locatore avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno. In caso contrario, l'Amministrazione sarà tenuta, a semplice richiesta del Locatore, alla remissione in pristino degli immobili. Il Locatore dovrà provvedere a proprie spese alla manutenzione straordinaria del fabbricato, ai sensi dell'art. 1576 del Codice Civile. Qualora le suddette opere non siano eseguite entro un mese dalla data di richiesta, l'Amministrazione avrà facoltà di farle eseguire, trattenendone il relativo importo sul canone di locazione. Sono, invece, a carico del locatore le spese di ordinaria manutenzione

INFORMAZIONI

Eventuali richieste di informazioni potranno essere inoltrate al Responsabile del Procedimento – _____,

S.C. Servizio Tecnico-Logistico e Patrimonio, via _____ - 09170 Oristano (Or), tel. _____, mail _____.

Allegato 1 – Elenco fabbisogno locali CSM e NPIA di Oristano e Uffici ARES Sardegna, distinto per tipologia/destinazione d'uso;

Allegato 2 – Istanza di partecipazione e Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;