



OPERAZIONI DI NEGOZIATO FINALIZZATE ALLA INDIVIDUAZIONE DI N. 1 IMMOBILE AD USO UFFICIO / AMBULATORI PER LE NECESSITA' DELLA ASUR MARCHE – AREA VASTA N. 2 – SEDE OPERATIVA DI FABRIANO (CIG n. Z181C9B672).

PREMESSA

Il giorno 20.12.2016 alle ore 10.00 presso gli uffici della Unità Operativa Acquisti e Logistica della Area Vasta n. 2 dell'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche siti in Via Filippo Turati n. 51 – 60044 Fabriano (AN) sono presenti, per le operazioni negoziali appresso declinate:

- per la SABA SRL – FABRIANO la Sig.ra Rita SERENA, nata in Nocera Umbra (PG) il 17.11.1948 e residente in Fabriano (AN) in Frazione Marischio Via Aia Del Colle n. 34, in qualità di Legale Rappresentante della impresa medesima,

e

- per l'ASUR Marche – Area Vasta n. 2 sede operativa Fabriano:
- il dott. Ranieri COLARIZI GRAZIANI, Unità Operativa Acquisti e Logistica, in qualità di Responsabile del Procedimento;
- la dott.ssa Giuseppina MASOTTI in qualità di Direttore del Distretto Sanitario della AV2 Fabriano.

Accettati e condivisi, da parte del Legale Rappresentante della impresa sopra indicata, i contenuti della lettera di invito a presentare offerta (protocollo n. 0201485|28/11/2016|ASURAV2|AFFGEN|P) a suo tempo inviata da questa Amministrazione al fine di individuare n. 1 operatore economico interessato a sottoscrivere un contratto di locazione immobiliare per le esigenze esplicitate nell'avviso a manifestare interesse pubblicato in data 15.11.2016, fatta eccezione per gli articoli 2, 3 e 4 in quanto non coerenti con le presenti operazioni negoziali

TENUTO CONTO CHE

i costi per la sicurezza necessari per la eliminazione o riduzione dei rischi da interferenze sono quantificabili in € 0,00 + IVA,

STANTE TUTTO QUANTO SOPRA

per la locazione dei locali individuati ed evidenziati nella planimetria allegata (allegato - 1) ubicati presso l'immobile sito in Via Brodolini n. 109/A - 60044 Fabriano AN, **le parti convengono che:**

- il redigendo contratto avrà durata di ANNI 3 (36 mensilità), eventualmente rinnovabili - stante reciproca disponibilità delle parti - per ulteriori mesi 12;
- codesta Amministrazione (in qualità di soggetto *locatario*) corrisponderà al *locatore* sopra individuato, per tutto il perdurare del periodo contrattuale, un canone fissato in

€ 6,50 / mq. (esclusa IVA)

e che quindi, in considerazione della metratura occorrente (303 mq.) – individuata dal Direttore della Struttura interessata presente alle operazioni negoziali - il costo del redigendo contratto ammonterà ad

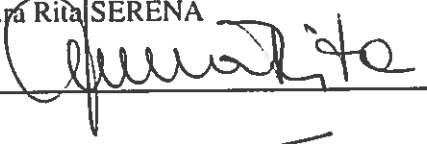
€ 1.969,5 / mese + IVA se dovuta

PER UN COSTO FINALE DEL CONTRATTO PARI AD

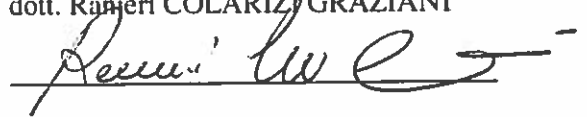
€ 70.902,00 + IVA (se dovuta) / mesi 36;

Fabriano, 20.12.2016

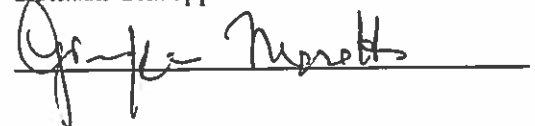
Per l'impresa SABA SRL
Il Legale Rappresentante
Sig.ra Rita SERENA



Per l'ASUR Marche – AV2 Fabriano
Il Responsabile del Procedimento
dott. Ranieri COLARIZI GRAZIANI

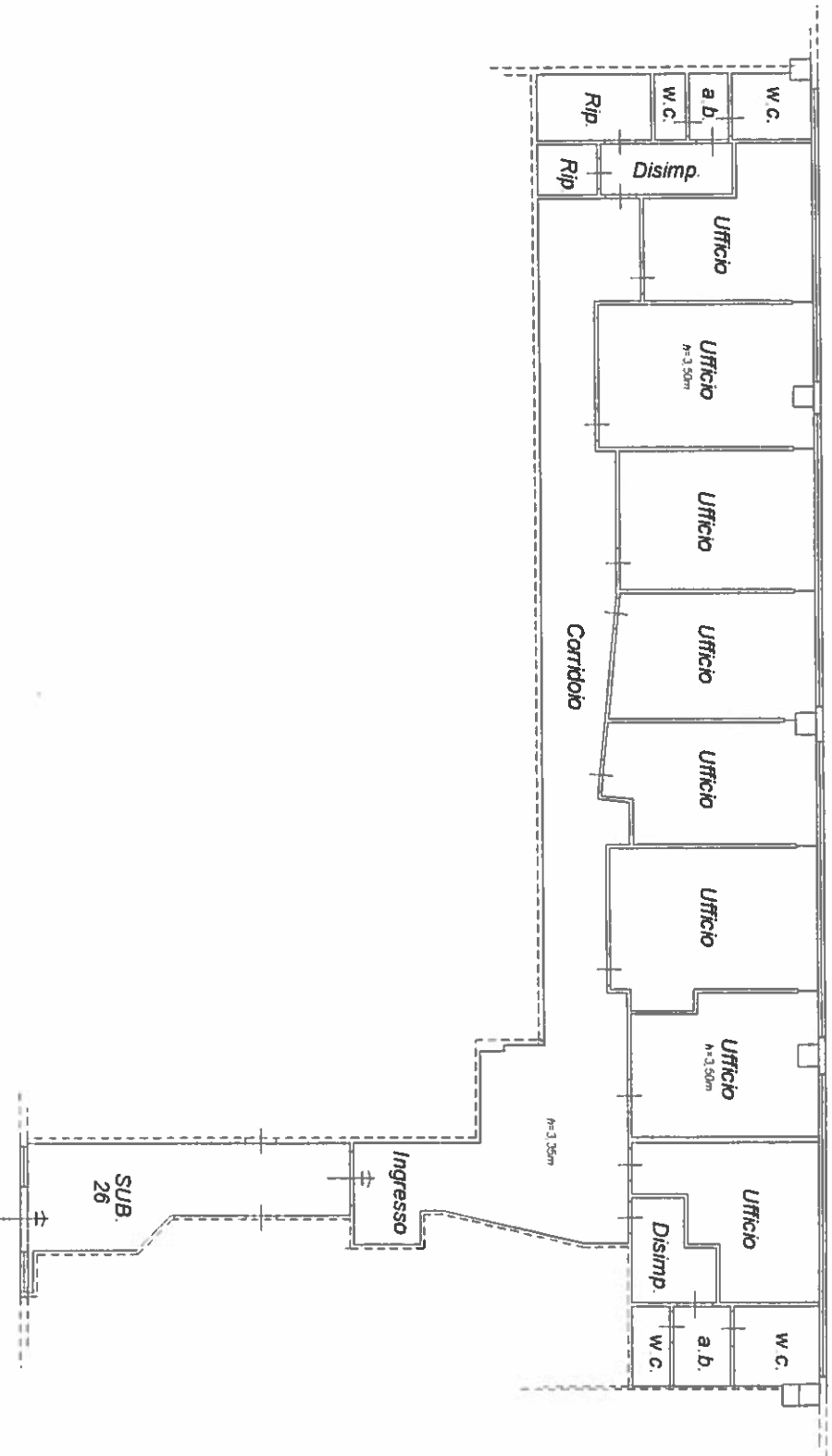


Per l'ASUR Marche – AV2 Fabriano
Il Direttore del Distretto Sanitario
Dott.ssa Giuseppina MASOTTI



Il presente documento si compone di n. 2 pagine e non tiene luogo di contratto. Detto contratto sarà successivamente redatto dalla Unità Operativa competente.

PIANO TERRA



U.O. ACQUISTI E LOGISTICA AV2



Gent.ma Sig.ra Rita SERENA
in qualità di Legale Rappresentante della imprese SABA Srl

Via Aia del Colle, 34 – 60044 Fabriano AN

ASUR MARCHE – AREA VASTA N. 2 – SEDE OPERATIVA DI FABRIANO
INDIVIDUAZIONE DI N. 1 IMMOBILE AD USO UFFICI / AMBULATORI (CIG n. ZIC1C07AA2).

LETTERA DI INVITO A PRESENTARE OFFERTA.

PREMESSA

Con riferimento a quanto a suo tempo rappresentato nell'avviso a manifestare interesse, codesta rispettabile impresa è **invitata a presentare propria migliore offerta**, secondo le norme indicate nella presente lettera di invito / disciplinare di gara, per l'individuazione di n. 1 immobile ad uso ufficio / ambulatori, secondo le necessità della Azienda Sanitaria Unica della Regione Marche - Area Vasta 2 - sede operativa di Fabriano.

ARTICOLO 1 – CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA STRUTTURA OCCORRENTE.

La/e porzione/i di immobile richiesto, per complessivi **350 mq**, dovrà perentoriamente possedere le seguenti caratteristiche tecniche:

- essere ubicata nel Comune di Fabriano (AN) - fascia/Zona: Periferica / periferia OVEST (Codice Zona: D2);
- essere divisa o divisibile in spazi ufficio / ambulatori;
- essere conformi alle vigenti normative in materia: urbanistica (quindi aventi dovuta agibilità), strutturale (quindi in regola con i collaudi, deposito presso genio civile), impiantistica (elettrica, termoidraulica, antincendio);
- disporre di ascensore (nel caso in cui l'immobile fosse suddiviso su più piani), nessuna barriera architettonica e possedere predisposizione impiantistica per uso ufficio (telefonia / dati).

Qualsiasi lavoro strutturale o impiantistico deputato a conformare l'immobile oggetto di offerta rispetto alle richieste della stazione appaltante, nei tempi indicati nel presente disciplinare, deve intendersi a **totale carico della impresa concorrente**. Così pure, debbono intendersi **unicamente in capo** all'operatore economico candidato le spese per la pulizia dei locali oggetto d'offerta.

Eventuali lavori strutturali o di pulizia dell'immobile individuato dovranno, in ogni caso, essere conclusi – a pena di risoluzione anticipata del contratto - **entro e non oltre giorni 15 consecutivi rispetto alla stipula dello stesso**. Ogni ulteriore spesa accessoria, non preventivabile o valutabile in sede di sopralluogo deve – egualmente – intendersi a carico della impresa concorrente.

ARTICOLO 2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura concorsuale, codesta impresa è tenuta far pervenire al sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento – perentoriamente ed a pena di esclusione **ENTRO E NON OLTRE le ore 12:00 del 05.12.2016** - al seguente indirizzo :

ASUR Marche - AREA VASTA 2 sede operativa FABRIANO – UFFICIO PROTOCOLLO
VIA Filippo TURATI n. 51 – 60044 FABRIANO

mediante qualsiasi forma di trasmissione e ad esclusivo proprio rischio e spesa, PLICO UNICO, chiuso, sigillato (mediante qualunque tipo di sigillo) e controfirmato sui lembi di chiusura - riportante all'esterno la dicitura "INDIVIDUAZIONE DI N. 1 IMMOBILE AD USO UFFICIO / AMBULATORI OCCORRENTE ALLA ASUR MARCHE - AV2 FABRIANO. PRESENTAZIONE OFFERTA", contenente:

- **dichiarazione sostitutiva unica – allegato 1** (corredata da fotocopia di un documento di identità personale in corso di validità) sottoscritta dal Legale Rappresentante della impresa candidata (o da altro soggetto sottoscrittore appositamente delegato ed abilitato ad impegnare economicamente l'impresa concorrente);
- **fotocopia di un documento di identità personale** (in corso di validità) del Legale Rappresentante della impresa concorrente e, del soggetto sottoscrittore dell'offerta economica, se diverso dal Legale Rappresentante;
- **planimetria dell'immobile (o della porzione dello stesso) oggetto d'offerta**, corredata da qualsiasi altro documento ritenuto utile al fine di attestare il possesso dei requisiti indicati all'articolo 1 della presente lettera di invito / disciplinare di gara;
- **offerta economica – allegato 2**, sottoscritta dal Legale Rappresentante della impresa candidata (o da altro soggetto sottoscrittore appositamente delegato ed abilitato ad impegnare economicamente l'impresa concorrente) redatta su carta legale o resa legale mediante apposizione di marca da bollo da € 16,00;

Saranno ritenute nulle:

- le offerte espresse in modo indeterminato e quelle formulate con semplice riferimento ad altra offerta, propria o di altri che determinino incertezza assoluta sul contenuto della stessa;
- le offerte parziali, incomplete o non compilate correttamente nel caso in cui determinino incertezza assoluta sul contenuto della stessa;
- le offerte per persona da nominare;
- le offerte condizionate e/o sottoposte a qualsiasi riserva;
le offerte non sottoscritte dal legale rappresentante o da altra persona legittimata ad impegnare il concorrente;

Saranno altresì ritenute inammissibili:

- le offerte in aumento rispetto al valore fissato a base d'asta.

L'OFFERTA ECONOMICA formulata secondo le modalità previste dallo schema allegato (allegato 2), si intende valida e vincolante (unicamente per l'operatore economico concorrente) per almeno n. **180 giorni** dalla data di scadenza della sua presentazione.

E' esclusa dal prezzo la sola I.V.A., che rimane a carico della stazione appaltante.

ARTICOLO 3 – MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE.

3.1. – PRESUPPOSTI GIURIDICI DELLA PROCEDURA.

La presente selezione deve intendersi disciplinata:

- dalle disposizioni dal Decreto Legislativo n. 50/2016;
- da tutto quanto previsto nella presente lettera di invito / disciplinare di gara a titolo di *lex specialis*.

3.2. – MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA.

Verificati i termini di ricezione delle offerte, questa competente Unità Operativa provvederà in seduta pubblica (la cui data ed orario saranno successivamente comunicati agli operatori economici concorrenti):

- al riscontro della DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;
- alla presa visione della DOCUMENTAZIONE TECNICA;

e, se possibile nella stessa seduta,

- al riscontro dell'OFFERTA ECONOMICA;
- alla redazione del quadro complessivo delle offerte ricevute, alla stesura della classifica di gara ed al pronunciamento di AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.

Si precisa sin d'ora che questa stazione appaltante procederà a prendere in considerazione unicamente le offerte economiche delle imprese partecipanti, le cui offerte tecniche siano state ritenute **conformi** rispetto a quanto richiesto nella presente lettera di invito.

La documentazione tecnica prodotta a corredo dell'offerta verrà esaminata – se ritenuto necessario ad insindacabile giudizio del responsabile Unico del Procedimento - da apposito Comitato, all'uopo appositamente nominato dallo stesso RUP.

3.3. – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE / BASE D'ASTA / DURATA DEL CONTRATTO.

L'aggiudicazione sarà effettuata secondo il criterio del **minor prezzo** (rif. art. 95, comma 4, D.Lgs. n. 50/2016) – calcolato in ragione del massimo ribasso applicato alla base d'asta - tra le offerte ritenute tecnicamente idonee e conformi a quanto richiesto.

La base d'asta si intende fissata in Euro **4,30 mese / mq. (esclusa IVA)**.

La durata del contratto di locazione si intende fissata in mesi 12 (decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto stesso), con eventuale opzione non tacita – a discrezione della stazione appaltante – di continuità del rapporto stesso per una sola e successiva annualità, quindi fino ad un massimo di mesi 24.

ARTICOLO 4 – AUTOTUTELA AMMINISTRATIVA E CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA.

Questa stazione appaltante si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione in caso di offerte non compatibili o non ritenute idonee all'accoglimento sotto l'aspetto tecnico / normativo, qualora non ritenga congrui i prezzi di offerta, ovvero di adottare ogni e qualsiasi provvedimento motivato di sospensione, annullamento, revoca ed abrogazione della presente procedura.

Fatta salva ogni clausola sopra indicata, questa stazione appaltante si riserva inoltre la facoltà di procedere ad aggiudicazione anche qualora pervenga o rimanga valida ed accettabile una sola offerta, ritenuta congrua e conveniente. Nel caso della presenza di una unica offerta valida, questa stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere a procedure di negoziato per la migliororia del prezzo di offerta.

ARTICOLO 5 – CANONI DI LOCAZIONE.

Il pagamento dei canoni di locazione dovuti dalla stazione appaltante ASUR Marche – Area Vasta n. 2 Fabriano, avverrà con cadenza mensile.

Le modalità operative concernenti i citati pagamenti, troveranno formale disciplina in seno al redigendo contratto di locazione.

ARTICOLO 6 – OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI.

L'Impresa aggiudicataria, nell'ambito del contratto, da sottoscrivere con l'Area Vasta n. 2 ed identificato con il CIG n. Z1C1C07AA2 assume sin d'ora, a pena di nullità assoluta, tutti gli obblighi di tracciabilità relativa ai flussi finanziari di cui all'art. 3, Legge n. 136/2010 e successive integrazioni e modifiche.

L'impresa aggiudicataria, a pena di nullità del contratto, ovvero di anticipata risoluzione dello stesso, assume inoltre, sin d'ora, l'onere di comunicare alla U.O. Bilancio della Area Vasta n. 2 Fabriano (rif. dott.ssa Maria grazia MARACCHINI tel. n. 0732.634151) gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati **entro gg. 7** dalla loro accensione nonché, entro lo stesso termine, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi.

L'impresa aggiudicataria, si impegna inoltre a dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura / Ufficio Territoriale del Governo della Provincia di Ancona, della notizia di inadempimento della propria controparte (subappaltatore), qualora esistente, rispetto agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

L'impresa aggiudicataria, al fine di consentire opportuna verifica delle clausole in esso inserite, assume infine l'onere di trasmettere prontamente all'Azienda, copia di ogni eventuale contratto di subappalto eventualmente sottoscritto.

L'Area Vasta n. 2 si fa carico di verificare, in occasione del pagamento di quanto dovuto all'Impresa aggiudicataria, l'assolvimento degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

ARTICOLO 7 – PENALI / CAUSE DI RISOLUZIONE, CESSAZIONE, RECESSO DAL CONTRATTO.

PENALI

In caso di accertata violazione delle norme che disciplinano la presente procedura e/o per eventuali scorrettezze nei rapporti con la stazione appaltante, l'ASUR Marche – Area Vasta n. 2, senza esclusione alcuna di obbligo al risarcimento per eventuali maggiori danni, applicherà, nella persona del Responsabile del Procedimento su richiesta del Direttore dell'Esecuzione del Contratto APPLICHERA' penali in misura compresa tra lo 0,5 per cento e il 5 per cento dell'ammontare netto contrattuale, e comunque complessivamente per un valore non superiore al dieci per cento (10%), da determinare in relazione alla gravità ed alle conseguenze dell'inadempimento stesso.

In caso di adempimento tardivo, saranno applicate penali in misura compresa tra 0,1 per mille e 0,1 per cento pro die.

Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto riferirà tempestivamente al Responsabile del Procedimento in merito ad eventuali inadempimenti. Qualora la somma degli inadempimenti dovesse determinare un importo massimo delle penali superiore al 10 per cento dell'ammontare netto contrattuale, il Responsabile del Procedimento, sentito il Direttore dell'Esecuzione, potrà promuovere l'avvio della risoluzione del contratto per inadempimento.

Le somme dovute a titolo di penali dovranno essere corrisposte alla ASUR Marche - AV2 Fabriano mediante bonifico. Le coordinate bancarie saranno all'uopo prontamente comunicate.

Le penali verranno notificate all'affidatario in via amministrativa, restando in tal senso escluso qualsiasi avviso di costituzione in mora e/o ogni atto o procedimento giudiziale.

CAUSE DI RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Il RUP, sentito il Direttore dell'Esecuzione del Contratto, in tutti i casi ritenuti, a suo insindacabile giudizio, di **particolare gravità** ed in coerenza con le norme che regolano la materia dei contratti pubblici / contratti di locazione, avrà facoltà di procedere alla revoca dell'aggiudicazione ed alla conseguente **risoluzione del contratto**.

L'AV2 si riserva inoltre la facoltà di chiedere la risoluzione anticipata del contratto - e la contestuale possibilità di affidare il contratto stesso ad altra impresa (con totali spese a carico della impresa inadempiente), fatto salvo il risarcimento per ulteriori danni e il rimborso per eventuali spese, nei seguenti casi:

- in caso di frode, grave negligenza, contravvenzione nell'esecuzione degli obblighi e condizioni tutte indicate nel presente disciplinare;
- in caso di cessione di azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di fallimento o altra procedura concorsuale, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o pignoramento a carico dell'impresa individuata;
- in caso di significative violazioni degli obblighi contrattuali, non rimossi, a seguito di tre diffide formali (anche non consecutive) da parte della AV2;
- fallimento;

Ai sensi dell'art. 1453 del codice civile, la stazione appaltante – Area Vasta n. 2 avrà altresì la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto qualora:

- l'aggiudicatario si renda colpevole di frode e/o grave negligenza o mancato rispetto degli obblighi e delle condizioni previste nella presente lettera di invito (e nel futuro redigendo contratto), dopo l'applicazione delle penali.

In esito a quanto sopra, decorsi inutilmente 15 giorni consecutivi dalla data di ricezione della richiesta di adempimento inviata ad opera del committente, senza che l'aggiudicatario vi abbia adeguatamente provveduto – ai sensi e per gli effetti del menzionato art. 1454 c.c. – *diffida ad adempiere*. - fatta salva in ogni caso la possibilità di richiedere il risarcimento per eventuali maggiori danni, il contratto dovrà intendersi risolto di diritto. Detta risoluzione sarà, in ogni caso, comunicata dalla SA mediante ulteriore comunicazione scritta a mezzo raccomandata AR.

Nessun indennizzo è dovuto all'operatore economico inadempiente. L'esecuzione in danno non esime l'aggiudicatario dalla responsabilità civile e penale in cui lo stesso possa incorrere, a norma di legge, per i fatti che hanno motivato la risoluzione.

La stazione appaltante avrà facoltà di esercitare i diritti indicati al presente articolo senza aver prima intimato o costituito in mora l'affidatario e senza bisogno di pronuncia giudiziaria, benefici ai quali l'operatore economico partecipante rinuncia all'atto della presentazione dell'offerta.

L'Area Vasta n. 2 potrà inoltre, senza necessità di previa diffida, avvalendosi della facoltà di cui all'art 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) mediante comunicazione scritta all'aggiudicatario, da effettuarsi a mezzo lettera raccomandata A.R., risolvere di diritto il contratto, qualora l'impresa:

- a. perda i requisiti soggettivi di partecipazione alle gare pubbliche ai sensi dell'Art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- b. risulti inadempiente rispetto agli obblighi di legge fissati in materia di regolarità contributiva, quali in tal senso comprovati dal documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.);

Il contratto CESSERA', in ogni caso, la sua efficacia nei seguenti casi:

- allorché si manifesti, in capo all'aggiudicatario, qualunque forma di incapacità giuridica che ostacoli l'esecuzione del contratto;
- qualora sopraggiunti accertamenti antimafia, espletati dalla Prefettura competente, risultino positivi nei confronti dell'aggiudicatario;
- qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni presentate dal concorrente nel corso della procedura di gara, ovvero nel caso in cui vengano meno i requisiti minimi richiesti per la regolare esecuzione del contratto;
- l'aggiudicatario ceda il contratto;
- l'aggiudicatario subappalti il servizio / forniture senza autorizzazione della stazione appaltante e/o in percentuale superiore a quanto dichiarato e/o a quanto consentito alla vigente normativa in materia di pubblici appalti.

RECESSO

Qualora presso l'Area Vasta n. 2 intervenissero trasformazioni di natura tecnico - organizzativa tali da apportare rilevanti modifiche rispetto agli scopi per i quali si è reso necessario affidare il contratto in parola e/o venissero a manifestarsi in tal senso concreti motivi di interesse pubblico, la stazione appaltante – tenuto indenne l'aggiudicatario in relazione alle spese sostenute ed al mancato guadagno - si riserva la possibilità di recedere dal contratto - in qualsiasi momento - dandone giusto avviso in forma scritta al soggetto aggiudicatario con anticipo minimo di 30 giorni.

ARTICOLO 8 – PROVVEDIMENTO DI RISOLUZIONE.

Qualora del caso, la risoluzione del contratto verrà disposta con atto unilaterale emanato dallo stesso organo che ha disposto l'affidamento dell'appalto. Della emissione di tale provvedimento verrà data comunicazione all'operatore economico aggiudicatario mediante raccomandata AR..

ARTICOLO 9 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO.

E' fatto assoluto divieto all'impresa aggiudicataria di cedere totalmente o parzialmente a terzi il contratto di locazione.

ARTICOLO 10 - DOCUMENTI DA PRESENTARE A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE.

L'impresa individuata, entro quindici (15) giorni, naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di avvenuta notifica dell'esito della presente procedura, dovrà far pervenire alla stazione appaltante, i seguenti documenti:

- copia di tutte le certificazioni previste dalla vigenti normative di settore (antincendio, etc.) ed eventuali polizze assicurative relative allo stabile presso il quale dovranno svilupparsi le sopra descritte attività.

ARTICOLO 11 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / DIRETTORE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO.

Ai sensi del combinato disposto della Legge n. 241/1990, del Decreto Legislativo n. 50/2016, il Responsabile Unico del presente Procedimento è il dott. Ranieri COLARIZI GRAZIANI – U.O. Acquisti e Logistica – ASUR Marche – Area Vasta n. 2 Fabriano (tel. 0732.634159 – fax 0732.634115 – indirizzo e-mail: ranieri.colarizi@sanita.marche.it).

ARTICOLO 12 – RINVIO.

Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente lettera di invito sono applicabili le disposizioni contenute nella legge e nel Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato (R.D. n. 2440/1923 e n. 827/1924 e successive modificazioni ed integrazioni), nonché le disposizioni del Codice Civile, nonché le altre leggi e regolamenti vigenti in materia o che dovessero essere emanati nel corso della corrente fornitura / servizio, in quanto applicabili.

ARTICOLO 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

In ottemperanza al Decreto Legislativo n. 196/2003, si informa che i dati personali raccolti saranno utilizzati al solo fine dell'espletamento della presente procedura. I dati saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito e per le finalità della procedura medesima. Il relativo trattamento non richiede il consenso dell'interessato ai sensi dell'articolo 18 del citato Decreto. I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione ad autorità pubbliche locali e nazionali in conformità ad obblighi di legge. L'interessato potrà esercitare i diritti specificatamente previsti all'articolo 7 del Decreto Legislativo n. 196/2003.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
dott. Ranieri COLARIZI GRAZIANI

