



## AREA VASTA TERRITORIALE N.3

Azienda Sanitaria Unica Regionale – Area Vasta Territoriale n. 3 – Sede Macerata Belvedere  
Raffaello Sanzio, 1 – 62100 Macerata – Tel. 0733/25721 – Fax 0733/2572710

[www.asur.marche.it](http://www.asur.marche.it)

C.F. e P.IVA 02175860424

### AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE PASSIVA DI UNO O PIU' IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE DI ATTIVITA' SANITARIA ED UFFICI AMMINISTRATIVI DELLA 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. 748 del 05/12/2016,

#### RENDE NOTO

la propria necessità di avviare una procedura allo scopo di individuare uno o due immobili da condurre in locazione passiva da destinare a sede di attività sanitarie ed uffici amministrativi.

A tal fine, i soggetti proprietari di immobili nel territorio comunale, 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 uno o più immobili, fino ad un massimo di 2 (due), da acquisire in locazione, ai sensi degli articoli 1571 e segg. del Codice Civile, quale sede di attività sanitarie ed uffici amministrativi dell'Area Vasta n.3 di Macerata.

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:

**Ubicazione:** nel territorio del Comune di Macerata. Ove l'offerta riguardi più immobili tutti devono rispettare il requisito. L'immobile o gli immobili devono essere raggiungibili con servizi di linea (pubblici/privati) e la vicinanza alle fermate deve essere al massimo di m.1.000, misurati in linea d'aria.

**Tipologia:** complesso immobiliare dotato di autonomia funzionale oppure due immobili, ad una distanza massima tra loro di mt. 3.000. Nel caso in cui la proposta sia di due immobili uno è da adibire ad attività sanitaria (e connesse attività amministrative) ed uno per le attività amministrative. Sono attività sanitarie quelle indicate nella tabella n.2 che segue e svolte dal Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, Servizio Igiene degli Alimenti, Servizio PSAL, Epidemiologia-Screening, Servizio Farmacia Territoriale e Medicina legale. Sono da considerare attività amministrative quelle svolte da tutte le restanti U.O.C./Servizio elencate alla tabella n.2.

L'immobile o gli immobili devono essere in possesso delle destinazioni d'uso conformi alle attività che ivi si svolgeranno (attività sanitarie/attività amministrative di ufficio) e delle relative autorizzazioni (urbanistiche, impiantistiche e di prevenzione incendi). Il



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

complesso immobiliare deve ospitare:

- n. 7 Ambulatori (Tipo Gruppo 0 - Gruppo 1) per assistenza medica specialistica (min/cad mq.25)
- n.159 postazioni di lavoro per personale amministrativo non dirigenziale
- n. 38 stanze singole per personale dirigente
- n.1 locale deposito farmaci (min. mq.200)
- n. 18 archivi materiale cartaceo (min/cad mq.25)
- n. 4 sale riunioni
- n. 3 sale d'attesa

Il proponente deve produrre uno Studio Logistico di inserimento degli studi medici/uffici e restanti locali costituito da relazione tecnica descrittiva e da planimetrie scala 1:100 arredate; ogni singolo ambiente deve essere codificato e ne deve essere riportata la destinazione d'uso proposta e la superficie.

Per la determinazione degli standard ottimali di utilizzazione degli spazi in rapporto al numero, funzione e qualifiche del personale è fatto riferimento ai seguenti parametri:

Tabella n.1

<b>Parametri per le attività amministrative</b>			
<b>Qualifica</b>	<b>Minimo lordo</b>	<b>Massimo lordo</b>	<b>Per stanza( max)</b>
Dirigente	25,3	28,3	1
Impiegato	9,0	12,0	3
<b>Parametri per le attività sanitarie</b>			
<b>Qualifica</b>	<b>Minimo lordo</b>	<b>Massimo lordo</b>	
Ambulatorio per assistenza medica specialistica	25	35	
Locale deposito farmaci	200	250	

Il personale dipendente da considerare, con le relative qualifiche, è il seguente:

<b>Qualifica</b>	<b>Numero dipendenti</b>
Dirigente amministrativo/sanitario	38
Impiegato	159

Gli standard sopra riportati comprendono gli spazi relativi alla distribuzione ambientale funzionale (corridoi, ingressi, scale, servizi). La Area Vasta 3 è disposta a valutare, per gli spazi da destinare ad uffici amministrativi, anche la soluzione di “Open Space”

AREA VASTA TERRITORIALE N.3

strutturati per unità operative, con un massimo di 6/8 dipendenti per ambiente.

Le unità operative da considerare sono le seguenti:

Tabella n.2

n.	UOC/Servizio	Studi medici/ambulatori (*)	Archivi	Depositi	Sal e riunioni	Sal e attesa	Postazioni	Dirigenti
1	DIP. DI PREVENZIONE - Servizio igiene e sanità pubblica - Servizio igiene degli alimenti - Servizio PSAL - Epidemiologia - screening	3	1	-	-	2	32	9
2	URP/Qualità libera professione Portierato - Cassa	-	-	-	-	-	4	3
3	Servizio sistemi informativi (CED)	-	-	-	-	-	8	2
7	Servizio farmacia territoriale	-	-	1	-	-	5	1
8	Medicina legale	4	2	-	-	1	10	-
9	Patrimonio, nuove opere, attività tecniche Ingegneria clinica	-	1	-	-	-	15	2
10	Supporto legale/contenzioso ed assicurativo	-	1	-	-	-	4	1
11	Formazione	-	1	-	-	-	4	1
12	Servizio Bilancio	-	2	-	-	-	10	1
13	Acquisti e logistica	-	2	-	1	-	13	2
14	Gestione risorse umane	-	2	-	1	-	24	3
15	Servizio prevenzione e	-	-	-	-	-	4	1



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

	protezione							
16	Direzione Amm.va territoriale	-	1	-	1	-	13	2
17	Servizio protocollo	-	4	-	-	-	6	1
18	Direzione - Segreteria	-	1	-	1	-	4	3
19	Programmazione - Rischio Clinico	-	-	-	-	-	-	4
20	Supporto controllo gestione	-	-	-	-	-	3	2
	Totale						159	38

**Nel caso di soluzione “Open Space” sono a carico del locatore le spese per l'allestimento dei divisori delle postazioni.**

L'immobile deve :

- consentire l'agevole accesso ai dipendenti e agli utenti anche barellati (quest'ultima necessità “anche barrellati” limitatamente ai luoghi ove si svolge attività sanitaria);
- limitatamente ai luoghi ove si svolge attività sanitaria, consentire l'accessibilità ai mezzi di trasporto sanitario (ambulanze) dei pazienti e ai mezzi di trasporto merci (per carico e scarico merci a servizio della Farmacia territoriale);
- consentire la sistemazione al piano terra dei locali da destinare a servizio di farmacia territoriale, ai servizi del Dipartimento di prevenzione, alla gestione dei Servizi informativi e al Servizio di medicina legale;
- avere la disponibilità di spazi di parcheggio preferibilmente riservato ovvero la disponibilità di parcheggio pubblico per un minimo di n.300 posti auto. In ogni caso la disponibilità di posti auto non deve costituire per l'azienda un costo aggiuntivo rispetto al canone di locazione offerto. Detti parcheggi non devono essere distanti indicativamente più di 200 metri dall'immobile.

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, anche barrellati.

**Offerta:** uno o più immobili, fino ad un massimo di 2 (due) immobili, idonei ad accogliere circa 200 dipendenti e, pertanto, con una superficie complessiva non inferiore a mq. 3.000,00 e non superiore a mq. 3.500,00. Nel caso in cui l'offerta abbia ad oggetto più immobili, fino ad un massimo 2, tale superficie deve essere intesa come sommatoria dei metri quadrati di tutti gli edifici offerti in locazione. In caso di immobile/i di superficie superiore a mq. 3.500,00 il canone di locazione complessivo mensile (mq complessivi x canone mensile proposto/mq) sarà calcolato assumendo una superficie massima di mq.3.500. Qualora l'offerta abbia ad oggetto due immobili, la riconduzione alla superficie massima di mq. 3.500, sarà effettuata in misura



## AREA VASTA TERRITORIALE N.3

proporzionale alla superficie di ciascun immobile.

**Canone di locazione proposto:** il canone mensile proposto dai concorrenti per la concessione in locazione dell'immobile/immobili offerto/i non deve essere complessivamente superiore alle quotazioni immobiliari massima della Agenzia delle Entrate – Territorio – Banca dati online del Comune di Macerata (Settore Terziario). Per canone di locazione si intende l'importo lordo, compresi gli oneri fiscali (IVA), se dovuti.

**Dichiarazione dell'anno** di costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia avvenuta successivamente al 1996 e con dichiarazione di tecnico competente di assenza di amianto e lane minerali nell'intera struttura. L'immobile/i deve rispettare la normativa antisismica (D.M.1996 e successivi)

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

### IMPIANTI ELETTRICI

- a) Impianto di distribuzione energia elettrica (luci-prese) per l'illuminazione e alimentazione apparecchiature;
- b) Impianto illuminazione di emergenza;
- c) UPS sui circuiti di sicurezza;
- d) Gruppo di continuità (Gruppo elettrogeno);

### IMPIANTI TERMICI IDRAULICI

- a) Riscaldamento - raffrescamento;  
In alternativa:  
climatizzazione integrale estate - inverno (con controllo termo igrometrico per zone) compresa aria primaria;
- b) Impianto idrico sanitario, in punti localizzati;

### IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO

- a) Impianti di movimentazione: impianti elevatori in numero adeguato ai flussi di traffico dei dipendenti, degli avventori anche con handicap, in funzione della tipologia dell'edificio.

### IMPIANTI DI SICUREZZA

- a) Rispondenza alla normativa antincendio;
- b) Impianto di rilevazione fumi e fiamme;
- c) Impianto acustico (eventuale);

Tutti locali dovranno essere rispondenti alla normativa antincendio. Per i locali archivio cartaceo è da prevedere 2 q.li/mq circa di materiale depositato.

### IMPIANTI TELEFONICO E RETE DATI

Nei locali adibiti ad uffici/ambulatori/studio medico/deposito vi deve essere presenza di



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

sistemi di connessione alla rete locale dati, con cablaggio strutturato e/o via WiFi. La densità delle terminazioni/mq e di antenne WiFi già predisposte e della relativa copertura del segnale sarà oggetto di valutazione. Il cablaggio passivo interno in rame ed il loro insieme devono rispettare gli standard Iso/IEC 11801 categoria 6 A su cavi in UTP; le terminazioni si intendono doppie. In subordine si richiede presenza di passaggi e canalizzazioni idonei all'installazione di cablaggio strutturato. Si richiede, inoltre, la presenza di canalizzazioni verticali (o passaggi equivalenti) tra i piani finalizzati al passaggio delle fibre ottiche di collegamento tra locali tecnici ICT. L'Area Vasta n.3, in riferimento al cablaggio per la rete dati, richiede, preferibilmente, la dislocazione degli armadi di rete di piano in spazi dedicati rispettando il D. Lgs. n.81/2008 e successive modificazioni; altrettanta cura dovrà essere posta all'isolamento fisico e acustico degli stessi.

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, anche barrellati.

L'immobile/i deve/devono 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/i dovrà/anno essere consegnati all'Area Vasta n.3 per stralci funzionali pronti all'uso secondo lo scadenziario che si riporta di seguito, 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.

1° stralcio funzionale da consegnare	Locali destinati a: Dipartimento di prevenzione, Medicina legale Servizio farmaceutico territoriale, salvo ambulatori medici per i quali non sia completa la pratica per l'ottenimento della specifica destinazione d'uso.	Entro termine massimo di 60 giorni dalla stipula del contratto
2° stralcio funzionale da consegnare	Tutti i restanti locali	Entro termine massimo di 90 giorni dalla stipula del



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

		contratto
--	--	-----------

L'obbligo di pagamento del canone di locazione inizia a decorrere dalla data di consegna dei locali. Nel caso di consegna per stralci funzionali si procederà al pagamento in quota parte commisurata ai mq consegnati.

In caso di ritardo nella consegna dei locali si applicherà una penale di Euro 500,00 per ogni giorno di ritardo.

#### **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/immobili offerto/i in locazione, nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile/ immobili.

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.

#### **E - Pubblicità, informazioni e chiarimenti**

Il presente Avviso è pubblicato fino alle ore 12,00 del 27/12/2016 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/i di cui al presente Avviso Pubblico è il dipendente Dr.ssa Cristiana Valerii, telefono 0733894741, mail [cristiana.valeri@sanita.marche.it](mailto: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](mailto:areavasta3.asur@emarche.it) fino a cinque (cinque) giorni antecedenti la scadenza del termine di cui al punto G indicando nell'oggetto la seguente dicitura “chiarimenti ad avviso di locazione”. Le risposte ai quesiti verranno pubblicate in forma anonima all'Albo Pretorio informatico dell'Area Vasta 3.

#### **F - Contenuto della Proposta Contrattuale di locazione**

La Proposta Contrattuale di locazione deve contenere:

##### **BUSTA “A” - DOCUMENTAZIONE:**

1. 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



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

- 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/ immobili oggetto 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 ovvero gli immobili, 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;
2. Relazione sottoscritta dal Proponente contenente:
- a) la descrizione dell'immobile/immobili offerto/i in locazione, con l'indicazione dei mq in superficie e del numero dei posti auto offerti, con particolare riguardo alla specificazione delle caratteristiche essenziali di cui al paragrafo B del presente avviso. La relazione deve seguire la medesima elencazione dei requisiti e riportare lo stato strutturale, le caratteristiche funzionali dell'immobile (punto 1 dell'offerta tecnica), la distanza dell'immobile dall'attuale ospedale di Macerata via Santa Lucia 2 (punto 4 dell'offerta tecnica), vicinanza alle fermate del trasporto di linea urbano pubblico/privato (punto 5 dell'offerta tecnica), descrizione dettagliata degli impianti (punto 7 dell'offerta tecnica);
  - b) dichiarazione sottoscritta dal proponente della classe energetica, con allegato Attestato di Certificazione di classe Energetica (punto 3 dell'offerta tecnica);
3. Studio Logistico ((punto 2 dell'offerta tecnica) di inserimento delle postazioni/studi medici/uffici dirigenti, costituito da relazione tecnica descrittiva e da planimetrie scala 1:100 arredate; ogni singolo ambiente deve essere codificato e ne deve essere riportata la destinazione d'uso proposta e la superficie. Lo studio logistico deve tenere conto dei parametri riportati al punto B del presente Avviso e risultare



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

sottoscritto dal proponente.

4. Una o più asseverazioni di tecnici abilitati, munite di ogni occorrente scheda e planimetria, che attestino la rispondenza dell'immobile/immobili oggetto della proposta contrattuale alle caratteristiche essenziali indicate al precedente punto B del presente Avviso, con particolare riguardo alla sua/ loro 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, ed alla conformità alle disposizioni normative relative alla prevenzione incendi, all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla presenza dei requisiti acustici, energetici e sismici.
5. Copia del progetto di Prevenzione Incendi (Relazione e Tavole), approvata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
6. Planimetrie di tutti i piani con dimostrazione del calcolo della superficie complessiva di cui al punto B del presente Avviso.
7. Garanzia di Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila). La garanzia può essere costituita, a scelta dell'offerente, in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice. La garanzia fideiussoria può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo n.106 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n.58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia deve avere validità di 270 (duecentosettanta) giorni dal termine ultimo fissato nella presente lettera per la presentazione dell'offerta. Tale garanzia dovrà essere presentata in originale. Tale garanzia dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, c. 2 del codice civile nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia è restituita al momento della consegna del 2° lotto funzionale dei locali.

#### BUSTA "B" - OFFERTA ECONOMICA":

contenente la dichiarazione sottoscritta, come da modulo B allegato, 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



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

cartaceo. Eventuale documentazione emessa da Autorità estere deve essere accompagnata da traduzione giurata in italiano. Una seconda copia della predetta documentazione deve/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 - 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 27/12/2016, presso l'Ufficio Protocollo sito in Macerata, presso Ospedale di Macerata, via S. Lucia 2 – Cap. 62100, (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 punto F del presente Avviso deve essere contenuta in un plico chiuso e debitamente sigillato, sul plico devono essere apposti:

- a. L'indirizzo del destinatario; l'indicazione nominativa del/i Proponente/i e contatti telefonici;
- b. La dicitura "RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE QUALE SEDE AREA VASTA N.3".

Il plico chiuso deve contenere al suo interno 2 buste : “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE ” e un secondo plico chiuso e idoneamente sigillato, denominato “BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA” e contenente la dichiarazione, come da modulo B allegato, del corrispettivo di locazione mensile a mq, proposto dai concorrenti per la concessione in locazione dell'immobile/immobili offerto/i. Il canone di locazione mensile offerto al mq è da intendersi lordo, comprensivo degli oneri fiscali (IVA) se dovuti.

#### **H - Criteri di valutazione delle Proposte Contrattuali**

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

- Offerta tecnica: punti 50
- Offerta economica: punti 50.

All'offerta tecnica è assegnato il punteggio 50 come dettagliato nella tabella di seguito riportata.

Offerta tecnica		
	Requisito	Criterio
		Punti



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

			<b>max</b>																		
1	Stato strutturale e caratteristiche funzionali dell'immobile	Stato di conservazione, soluzioni architettoniche, tecniche e tecnologiche. Flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze. Finiture. Assenza e/o limitatezza spazi condominiali.	10																		
2	Allestimento	Migliore rispondenza alle necessità aziendali della soluzione funzionale proposta nello studio Logistico di inserimento di cui al Numero 3 del punto F) del presente avviso, anche avuto riguardo alla preferenza dell'Area Vasta n.3 ad una sistemazione (per gli uffici amministrativi) in stanze anziché in "Open Space"	10																		
3	Efficienza Energetica	<p>Classe energetica certificata da Organismo Accreditato.            Attribuzione del punteggio massimo come segue:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>C l energetica</th> <th>1 edificio</th> <th>2 edifici</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E o inferiori</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>1,5</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>3</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>4,5</td> <td>2,25</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	C l energetica	1 edificio	2 edifici	E o inferiori	0	0	D	1,5	0,75	C	3	1,5	B	4,5	2,25	A	6	3	6
C l energetica	1 edificio	2 edifici																			
E o inferiori	0	0																			
D	1,5	0,75																			
C	3	1,5																			
B	4,5	2,25																			
A	6	3																			
4	Contiguità alla sede dell'ospedale di Macerata	<p>Distanza dell' immobile rispetto all' attuale ospedale di Macerata Via S. Lucia, misurata in linea d'aria. In caso di due immobili, si attribuiscono i punteggi alla media delle distanze di ciascun edificio dall'attuale sede dell'Ospedale di Macerata via Santa Lucia</p> <p>Punti = 4 x (offerta - offerta max)/(-offerta max).</p>	4																		

AREA VASTA TERRITORIALE N.3

5	Facilità raggiungere l'immobile/ gli immobili (prima fermata)	Vicinanza alle fermate attualmente in esercizio del trasporto di linea (urbano pubblico/privato) fino ad un massimo di 1000 m, misurati in linea d'aria. In caso di due immobili, si attribuiscono i punteggi alla media delle distanze di ciascun edificio dalla fermata più prossima a ciascuno di essi.  Punti = $4 \times (\text{offerta} - 1000) / (-1000)$ .	4
6	Unicità degli immobili	I punteggi saranno assegnati secondo i seguenti criteri: <u>6 punti</u> in caso di edificio unico; <u>4 punti</u> in caso di due edifici distanti meno di 1000 mt; <u>2 punti</u> in caso di due edifici distanti da 1000 a 2000 mt; <u>0 punti</u> nel caso di distanza da 2000 mt a 3000 mt	6
7	Impianti	Gli impianti devono essere realizzati in modo tale da rendere minimi i costi di gestione e manutenzione descritti e qualificati nel Libretto dell'edificio oltre che prevede punti di fornitura per le operazioni manutentive.	10

L'assegnazione dei punteggi che non avviene attraverso formule matematiche/tabellari è effettuata con il metodo del confronto a coppie.

All'offerta economica è assegnato il punteggio di 50 come segue:

Offerta economica			
	Requisito	Criterio	Punti max
8	Canone proposto per locazione	Punti 50 all'offerta di importo MINIMO fra quelle pervenute.  Punti = $50 \times \frac{(\text{Proposta} - \text{MAX})}{(\text{Minimo} - \text{MAX})}$	50
Si rammenta e ribadisce che l'importo offerto si intende lordo (compresi gli oneri fiscali - IVA se dovuta)			



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

In caso di offerta di due immobili il punteggio sarà assegnato considerando l'importo del canone mese a mq. come media ponderata sulle superfici, calcolata secondo la formula indicata nell'offerta economica Modulo B:

$$\frac{\text{Sup. A} \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ mese A} + \text{Sup. B} \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ mese B}}{\text{Sup. A} + \text{Sup. B}} =$$

Il canone medio ponderato è già espresso dal proponente nel modulo B. La Commissione verifica la esattezza del calcolo del canone medio ponderato ed, in caso di errore, assegna il punteggio sulla base del corretto risultato. A seguito dell'assegnazione dei punteggi relativi all'offerta tecnica e all'offerta economica (sommati fra loro), sarà stilata dalla Commissione, di cui al successivo paragrafo, una graduatoria che non costituisce titolo legittimante per l'aggiudicazione del contratto di locazione.

Il corrispettivo proposto per la locazione dell'immobile/i oggetto della proposta contrattuale, utilmente collocata nella prima posizione della graduatoria, sarà sottoposto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del territorio o altro ente regionale di riferimento.

Qualora l'Agenzia del territorio/ ente regionale di riferimento valuterà congruo il corrispettivo offerto, si procederà all'aggiudicazione del contratto in favore del proponente collocato nella prima posizione in graduatoria. In caso di valutazione di non congruità del corrispettivo da parte dell'Agenzia del territorio/ ente regionale di riferimento è riservata al proponente la facoltà, di adeguarsi automaticamente ed espressamente al valore espresso dalla medesima Agenzia/Ente di riferimento, pena l'esclusione dalla procedura e l'incameramento della cauzione. In caso di mancato adeguamento, si procederà, in progressione, alla valutazione di congruità del corrispettivo proposto per la locazione dell'immobile/i oggetto delle proposte contrattuali, utilmente collocate nella graduatoria, a partire dalla seconda posizione, in applicazione delle modalità descritte al presente punto.

#### **I - Valutazione comparativa e selezione delle Proposte regolarmente pervenute**

Le Proposte regolarmente pervenute sono valutate comparativamente da una Commissione, composta di 5 membri, nominata dall'amministrazione sanitaria dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.

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 delle Proposte contrattuali regolarmente pervenute e dichiarate ammissibili.

La Commissione può:

chiedere al/ai Proponente/i ogni occorrente chiarimento sulla Proposta Contrattuale,



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

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/ immobili 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 apre le buste "B" 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 territorio/Servizio regionale di riferimento ai fini della valutazione di congruità del canone proposto per la locazione.

A seguito della valutazione di congruità da parte dell' Agenzia, la Commissione provvederà a dichiarare definitiva la graduatoria stilata.

Nell'ipotesi in cui il corrispettivo offerto, nell'ambito della proposta contrattuale non sia valutato congruo dall'Agenzia del territorio/Servizio regionale di riferimento, il Responsabile del Procedimento rende noto al proponente l'esito della valutazione dell' Agenzia/con invito al proponente ad adeguarsi al valore espresso dall' Agenzia del Territorio Servizio Regionale di riferimento, 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.

L'esito della selezione è comunicato a tutti i Proponenti in seduta pubblica.

#### **L - 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 5 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 Responsabile del Procedimento nella medesima Proposta Contrattuale Definitiva;

impegno alla consegna dell'immobile per stralci funzionali nel rispetto dei tempi riportati al punto B, 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, verificata la completezza della Proposta definitiva di



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

locazione e richiesto ogni occorrente chiarimento, modifica e/ o integrazione, dispone 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. In tal caso si procederà all'incameramento della cauzione.

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 di cui al paragrafo H), in applicazione delle modalità ivi previste.

#### **M - Stipulazione del contratto definitivo.**

Il contratto di locazione sarà stipulato dalle parti, in forma scritta, entro il termine indicato nella Proposta Contrattuale Definitiva.

#### **N - Spese**

Tutte le spese per lavori necessari ad adeguare l'immobile alla proposta contrattuale sono a carico del proponente/proprietario dell'immobile. In caso di proposta che preveda la soluzione di "Open Space" sono a carico del proponente/proprietario anche la realizzazione dei divisori di spazio.

Le spese relative alla sottoscrizione del contratto di locazione sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% cadauno.

#### **O - 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 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.

#### **P - 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



### AREA VASTA TERRITORIALE N.3

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

#### Q - Moduli allegati

Modulo A - Dichiarazione di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica e attestazioni di cui al precedente paragrafo F, punto 1, lettera a}, compresa la dichiarazione di possesso dei requisiti di partecipazione di cui al precedente paragrafo D, punto 1.

Modulo B - Offerta economica.

Il Responsabile del Procedimento

Il Dirigente

Dott. Valerii Cristiana