

**AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE
AD USO GUARDIA MEDICA TURISTICA (GMT)
NEL COMUNE DI DORGALI FRAZIONE "CALA GONONE" - ASL NUORO**

Azienda Regionale della Salute (ARES Sardegna) – Codice Fiscale 03990570925, Partita Iva 03990570925, con sede in Selargius, via Piero della Francesca n. 1, per il tramite della struttura preposta (SC Logistica e Valorizzazione del Patrimonio) - PEC logistica.patrimonio@pec.aressardegna.it

RENDE NOTO

Che necessita di individuare un immobile per l'Area Socio Sanitaria di Nuoro da condurre in locazione per adibirlo a sede della Guardia Medica Turistica (GMT), più precisamente nel territorio del Comune di Dorgali – Frazione "Cala Gonone"; la durata del contratto di locazione sarà di un mese rinnovabile, non tacitamente, per un ulteriore mese; l'immobile deve avere le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione nel Comune di Dorgali – Frazione "Cala Gonone";
- Idoneità dei locali offerti alle vigenti norme urbanistico-edilizie relativamente alla destinazione ad uso servizi pubblici dei locali (uso Guardia Medica Turistica);
- Superficie netta compresa tra mq 40 e mq 50 (escluse eventuali aree adibite a parcheggio);
- Esistenza dell'immobile all'atto di partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione).

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali, tecnici, dimensionali e funzionali, elencati nel presente Avviso. Detti requisiti dovranno essere posseduti al momento dell'offerta.

ART. 1 - REQUISITI DEI SOGGETTI INTERESSATI A MANIFESTARE INTERESSE

Possono presentare la manifestazione di interesse soggetti singoli, consorziati, contemporaneamente raggruppati, sia nella loro qualità di Proprietari, sia di Agenti immobiliari autorizzati all'esercizio di mediazione nella compravendita o locazione di 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.

ART. 2 - REQUISITI ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati:

2.1 Localizzazione urbana

2.1.1 essere ubicato nel Comune di Dorgali - Frazione "Cala Gonone";

2.2 Struttura dell'immobile e requisiti dimensionali

2.2.1 dotato di propria autonomia funzionale e di accesso indipendente;

2.2.2 costituito anche da più piani ma, in ogni caso, lo stesso deve essere fruibile da utenti diversamente abili e pertanto deve essere garantita l'assenza di barriere architettoniche;

2.2.3 superficie complessiva netta compresa tra mq 40 e mq 50 circa. L'immobile dovrà essere, di massima costituito dai seguenti locali:

- n. 1 Ambiente adibito ad ambulatorio con superficie interna minima di 12 mq;
- n. 1 Ambiente adibito a camera Guardia Medica con superficie interna minima di 9 mq;
- n. 1 Ambiente adibito a sala d'attesa con superficie interna minima di 9 mq;
- n. 1 Bagno dedicato all'utenza (attrezzato per i diversamente abili);
- n. 1 Bagno dedicato al personale.

NB: il punto 2.2.3 deve contenere una descrizione delle caratteristiche dell'immobile, della struttura in generale, nonché l'indicazione della superficie netta dell'immobile e delle diverse destinazioni d'uso richieste (ufficio, servizi igienici, etc.) nel rispetto dei "Requisiti essenziali, tecnici, dimensionali e funzionali".

2.2.4 descrizione dello stato di conservazione, di manutenzione e vetustà;

In sede di affidamento, prima della stipula del contratto di locazione definitivo, l'Azienda Sanitaria si riserva di dare indicazioni precise mediante i propri uffici per addivenire ad una organizzazione ed ad una rifinitura dei locali consona ai servizi cui essi sono destinati con particolare riguardo agli aspetti in materia di sicurezza.

2.3 Requisiti Impiantistici

2.3.1 descrizione della tipologia di impianto (a norma) di raffrescamento estivo posseduto;

2.3.2 descrizione della tipologia di impianti per luci, forza motrice, rete dati (LAN), impianto telefonico.

2.4 Compatibilità alle normative di riferimento

2.4.1 conformità alla vigente normativa in materia edilizia, urbanistica ed ambientale;

2.4.2 destinazione della parte locata dell'immobile conforme all'uso di cui al presente Avviso;

2.4.3 conformità degli impianti tecnici e tecnologici alle norme vigenti;

2.4.4 rispetto delle norme di cui al D.Lgs. 81/2008 in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;

- 2.4.5 conformità dell'immobile o, comunque, della parte locata alla vigente normativa di risparmio energetico (APE);
- 2.4.6 conformità impianti ed estremi di riferimento o dichiarazione sostitutiva di un tecnico abilitato oppure progettazione degli impianti che verranno realizzati in sede di adeguamento;
- 2.4.7 conformità degli impianti di rilevazione incendi;
- 2.4.8 rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 503/1996 e della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche interne ed esterne all'immobile.

Il possesso dei requisiti di cui sopra dovrà essere dimostrato, preferibilmente, attraverso la trasmissione della seguente documentazione:

- **ALLEGATO C:** Certificato di agibilità ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001 – s.s. n. 239);
- **ALLEGATO D:** Certificato di Prevenzione Incendi ed estremi di riferimento ovvero presentazione del progetto per il conseguente e successivo deposito dello stesso presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per la necessaria autorizzazione;
- **ALLEGATO E:** Certificato di conformità impianti ed estremi di riferimento o dichiarazione sostitutiva di un tecnico abilitato oppure progettazione degli impianti che verranno realizzati in sede di adeguamento.

2.5 Allegati tecnici da produrre

ALLEGATO A: documentazione fotografica dell'immobile (interni ed esterni) – con congruo numero di foto, possibilmente a colori, suddivise per i vari ambienti, aree comuni, prospetti, parcheggi;

ALLEGATO B: ogni documentazione ritenuta utile a giudizio del proponente per una migliore comprensione dell'immobile offerto in locazione (eventuale).

2.6 Altre indicazioni o allegati a discrezione del proponente

In questa sezione possono essere inseriti eventuali ulteriori allegati rispetto a quelli richiesti, nonché ulteriori elementi posseduti dall'immobile.

ART. 3 – DURATA DEL CONTRATTO E RECESSO

La durata del contratto di locazione sarà di mesi 1 (agosto - settembre 2022) rinnovabile per un eventuale mese nel caso di prolungamento delle attività della GMT. E' riservata all'Amministrazione la più ampia facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento e per qualsiasi motivo, compreso il caso di costruzione o acquisto di edificio da parte dell'azienda

Sanitaria, nonché in caso di sopravvenuta disponibilità o ristrutturazione di immobili aziendali (compresa la concessione in comodato d'uso gratuito di immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati), mediante disdetta da darsi almeno 15 giorni prima, con lettera raccomandata A/R o PEC; in questo caso, l'Amministrazione si riterrà sciolta da ogni vincolo mediante il pagamento alla proprietà del canone fino al giorno di consegna dei locali liberi da persone o da cose. Il locatore, in caso di risoluzione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o qualsiasi altro titolo.

ART. 4 – IMPORTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione sarà determinato in base alle risultanze del presente avviso. Considerato il modico valore del contratto di locazione e l'antieconomicità della richiesta di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate che avrebbe un costo maggiore della locazione, si procederà ad una valutazione da parte di un tecnico interno attraverso l'ausilio delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Il canone sarà liquidato in rate mensili posticipate. 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.

ART. 5 – SPESE DI GESTIONE

Le spese di gestione (acqua, corrente elettrica, gas e smaltimento rifiuti, raffrescamento) saranno a carico del locatore.

ART. 6 – ONERI CONTRATTUALI

Sono a carico delle parti tutti gli oneri fiscali e le spese relative al presente accordo, ai sensi dell'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 7 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, corredata dalla documentazione appresso indicata, dovrà pervenire a mezzo PEC o in plico adeguatamente chiuso, sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura:

**“AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE
DA DESTINARE USO GUARDIA MEDICA TURISTICA (GMT) NEL COMUNE DI DORGALI
FRAZIONE “CALA GONONE” - ASL NUORO”**

al seguente indirizzo:

Azienda Regionale della Salute (ARES) Sardegna

UFFICIO PROTOCOLLO ARES SARDEGNA - via Enrico Costa n. 57, 07100 – Sassari

PEC: logistica.patrimonio@pec.aressardegna.it

La data di scadenza del presente avviso verrà resa nota sul sito web aziendale www.aressardegna.it – Albo Pretorio – Bandi e Gare – In svolgimento, nonché verrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI).

Sul plico di spedizione, debitamente sigillato sui lati di chiusura, dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente. Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta a mezzo raccomandata A/R in tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, la data apposta dall'ufficio protocollo di ARES Sardegna.

All'interno del plico principale (debitamente sigillato), dovranno essere inserite tre buste distinte (anch'esse debitamente sigillate) contenenti le seguenti denominazioni:

- **BUSTA A – Istanza di partecipazione**
- **BUSTA B – Documentazione Tecnica**
- **BUSTA C – Offerta economica**

7.1 Istanza di partecipazione

Redatta ai sensi dell' art. 47 del DPR n. 445/2000, resa dal proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante nel caso di persona giuridica) e secondo lo schema **Allegato_1**, corredata da copia fotostatica di un documento d'identità del dichiarante, attestante quanto segue:

- ✓ assenza dello stato fallimentare, di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure, e ogni altra condizione che possa impedire la valida sottoscrizione di un contratto di locazione con la P.A.;
- ✓ assenza di condanne penali e di misure di prevenzione o di sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la P.A. o per reati di tipo mafioso a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica;
- ✓ assenza delle condizioni per l'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del D.Lgs. 231/2001 o di altra sanzione che determina il divieto di contrarre con la P.A.;
- ✓ di essere in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- ✓ di aver preso visione del presente Avviso in tutte le sue parti e di essere consapevole che l'Azienda Sanitaria non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta e, in ogni caso, nulla sarà dovuto al proponente;
- ✓ di essere in regola e nel pieno rispetto della normativa di cui alla D.Lgs. 50/2016 in quanto compatibile ed applicabile al presente Avviso.

Ai sensi dell'art. 76 del DPR n. 445/2000 l'esibizione di dichiarazioni contenenti dati non rispondenti a verità equivale a falsità in dichiarazioni rese a pubblico ufficiale e come tale sarà sanzionata a norma del Codice Penale e delle speciali in materia.

Tale istanza dovrà essere contenuta in apposita busta sigillata (**BUSTA A**), controfirmata sui lembi, con l'indicazione del mittente, l'oggetto del presente Avviso e la scritta "**Istanza di partecipazione**".

7.2 Offerta tecnica

La documentazione tecnica dovrà essere prodotta attraverso apposita relazione (e suoi allegati), come da fac-simile **Allegato_2** e nel rispetto dei requisiti essenziali del presente avviso di manifestazione di interesse. La documentazione presentata in modalità cartacea dovrà essere presentata anche su supporto CD non riscrivibile.

Tale documentazione (cartacea + CD) dovrà essere contenuta in apposita busta sigillata (**BUSTA B**), controfirmata sui lembi, con l'indicazione del mittente, l'oggetto del presente Avviso e la scritta "**offerta tecnica**".

L'Azienda Sanitaria mediante i propri Uffici si riserva, inoltre, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica dell'immobile offerto in ogni momento che ritenga opportuno.

7.3 Offerta economica

L'offerta redatta secondo l'indicazione dell'**Allegato_3**, dovrà contenere: L'importo del canone mensile e di quello per il periodo di mesi 2 per la locazione dell'immobile (o porzione di immobile) al netto dell'IVA, se dovuta.

Tale offerta dovrà essere contenuta in apposita busta sigillata (**BUSTA C**), controfirmata sui lembi, con l'indicazione del mittente, l'oggetto del presente Avviso e la scritta "**offerta economica**". Gli importi costituenti l'offerta economica dovranno essere scritti in cifre ed in lettere, con preferenza, in caso di discordanza, per quella indicata in lettere. La persona fisica o giuridica offerente resta vincolata all'offerta presentata per un periodo di giorni 180 a decorrere dalla data stabilita quale termine di presentazione delle offerte.

Si precisa che verranno prese in considerazione e, quindi, aperte soltanto le offerte economiche dei concorrenti che avranno superato positivamente la valutazione tecnica per essere ammesse al prosieguo della procedura.

7.4 Modalità e criteri per la valutazione delle offerte

ARES Sardegna, raccolte tutte le manifestazioni di interesse, riunirà una Commissione di Valutazione, appositamente costituita con Determina del Direttore del Servizio Logistica e Valorizzazione del Patrimonio, per verificare la rispondenza delle offerte ai requisiti richiesti e per redigere una graduatoria, per le sole offerte che avranno superato la fase di valutazione tecnica, secondo il criterio del minor prezzo del canone annuo di locazione.

Le manifestazioni di interesse pervenute nel termine prescritto, regolarmente compilate e complete della documentazione richiesta, saranno esaminate e vagliate dalla Commissione, secondo i criteri appresso indicati, al fine di poter procedere con la selezione degli immobili presentati e l'eventuale attivazione della procedura di stipula del contratto di locazione:

- ✓ dimensione della struttura proposta mq netti (con l'indicazione delle aree interne, esterne, ad uso comune);
- ✓ grado di rispondenza dell'edificio alle caratteristiche sopra richieste;
- ✓ ubicazione dell'edificio nel Comune di Dorgali, Frazione "Cala Gonone";
- ✓ 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.

Qualora fosse necessario acquisire ulteriori elementi di dettaglio relativi ai beni oggetto dell'offerta, la stazione appaltante si riserva la facoltà di convocare gli offerenti per acquisire tali ulteriori documentazioni e per il quale verrà redatto apposito verbale.

Pena l'esclusione dalla presente procedura selettiva, è richiesto che ogni Operatore Economico interessato dovrà espressamente dichiarare la disponibilità a consentire un **sopralluogo** da parte dei Tecnici di ARES Sardegna, per la verifica delle condizioni generali dello stabile offerto. A tal fine, previa comunicazione scritta dell'Azienda Sanitaria, l'Offerente dovrà dare la propria disponibilità entro gg. 5 (cinque) dalla data di ricezione della comunicazione.

L'aggiudicazione sarà effettuata, in analogia all'art. 95 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., a favore del concorrente che avrà formulato l'**offerta economicamente più vantaggiosa** sulla base delle valutazioni espresse dalla Commissione Giudicatrice secondo la seguente proporzione:

- **Qualità:** punteggio massimo punti 70/100
- **Prezzo:** punteggio massimo punti 30/100

L'attribuzione discrezionale del punteggio qualitativo da parte della Commissione (da esprimersi collegialmente) avverrà attraverso un esame comparativo delle offerte e attraverso l'attribuzione di un punteggio da 0 a 1, corrispondente ai seguenti giudizi:

Punteggio =	0	Valutazione =	Non valutabile
Punteggio =	0,1	Valutazione =	Gravemente insufficiente
Punteggio =	0,2	Valutazione =	Insufficiente
Punteggio =	0,3	Valutazione =	Quasi sufficiente
Punteggio =	0,4	Valutazione =	Sufficiente
Punteggio =	0,5	Valutazione =	Più che sufficiente
Punteggio =	0,6	Valutazione =	Buono
Punteggio =	0,7	Valutazione =	Più che buono
Punteggio =	0,8	Valutazione =	Ottimo
Punteggio =	0,9	Valutazione =	Più che ottimo
Punteggio =	1	Valutazione =	Eccellente

Al concorrente che presenterà l'offerta economica più bassa verrà assegnato il punteggio massimo, secondo la seguente formula:

$$Va = \frac{P_{\min}}{P_a} \times PZ$$

Va = Punteggio attribuire all'offerta "a"
Pa = Prezzo della ditta "a"
P_{min} = Prezzo minimo offerto
PZ = punteggio prezzo massimo

Nel calcolo dei punteggi derivanti dall'applicazione di formule matematiche, il valore verrà arrotondato al centesimo di punto. Per frazioni con valore inferiore a cinque centesimi il valore verrà arrotondato al centesimo inferiore, per frazioni con valore pari o superiore a cinque centesimi, il valore verrà arrotondato al centesimo superiore.

Il servizio sarà assegnato all'offerente che avrà ottenuto il **punteggio complessivo più alto** (qualità + prezzo).

ART. 8 - INFORMAZIONI SULLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Per avere ulteriori informazioni è possibile formulare apposita richiesta all'indirizzo PEC: logistica.patrimonio@pec.aressardegna.it, indicando nell'oggetto la dicitura:

RICHIESTA INFORMAZIONI
**"AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE
DA DESTINARE AD USO GUARDIA MEDICA TURISTICA (GMT) NEL COMUNE DI DORGALI
FRAZIONE "CALA GONONE" – ASL NUORO" -**

ART. 9 - 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.

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.

ART. 10 - AVVERTENZE GENERALI

Il presente Avviso ha come unica finalità quella di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo l'Azienda Sanitaria la quale potrà, a proprio insindacabile giudizio non concludere alcun contratto a seguito della presente ricerca di mercato.

Si precisa che il presente avviso e la successiva ricezione delle manifestazioni di interesse non vincolano in alcun modo la scrivente Azienda Sanitaria e non costituiscono diritti o interessi legittimi a favore dei soggetti coinvolti. Nel caso in cui nessuna delle manifestazioni di interesse ricevute dovesse risultare idonea, congrua e/o vantaggiosa per l'Azienda, questa si riserva di non procedere o di valutare altre offerte allargando l'indagine di mercato.

L'Azienda potrà procedere alla selezione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che la stessa sia ritenuta congrua e conveniente. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Azienda sino alla data di interruzione della trattativa.

Tutta la documentazione inviata dai concorrenti partecipanti all'indagine di mercato resta acquisita agli atti dell'Ente appaltante e non verrà restituita, neanche parzialmente.

I costi sostenuti dai partecipanti all'indagine di mercato, relativi alla predisposizione della documentazione amministrativa e dell'offerta economica, saranno a carico esclusivo dei partecipanti stessi. Questo Ente si riserva la facoltà di invitare i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in merito al contenuto delle dichiarazioni e dei documenti presentati.

La stipulazione del contratto di locazione è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed al controllo del possesso dei requisiti prescritti. Considerato il modico valore del contratto di locazione e l'antieconomicità della richiesta di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate che avrebbe un costo maggiore della locazione, si procederà ad una valutazione da parte di un tecnico interno attraverso l'ausilio delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate.

ART. 11 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Si informa, ai sensi del D.Lgs 196/2003, che le finalità a cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento sono inerenti alla procedura in trattazione, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati avverrà attraverso l'utilizzo di sistemi informatizzati e archivi cartacei. Il titolare del trattamento dei dati è ARES Sardegna.

IL DIRETTORE DELLA
SC LOGISTICA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
Ing. Giampiero Testoni