



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

auto

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

C.F. e P.IVA 02175860424

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE PASSIVA DI UNO O PIU' IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE DEL DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE DI CIVITANOVA MARCHE
CIG: Z67325A9C1

La ASUR Marche – Area Vasta n.3 di Macerata, in attuazione della determina del Direttore Generale n. 345 del 05/07/2021,

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 del Dipartimento di Prevenzione di Civitanova Marche.

A tal fine, i soggetti proprietari di immobili nel territorio comunale di Civitanova Marche, 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 del Dipartimento di Prevenzione di Civitanova Marche.

Il contratto di locazione avrà una durata di legge.

B - Caratteristiche essenziali dell'immobile/i da acquisire in locazione

L'immobile o gli immobili (al massimo 2 distanti non oltre 500 mt in linea stradale) oggetto della proposta di contratto di locazione devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

Ubicazione: nel territorio del Comune di Civitanova Marche. 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 alla fermata deve essere al massimo di m.500, misurati in linea stradale.

Superficie: la superficie dell'immobile deve essere di almeno di mq. 1.100 fino ad un massimo di mq. 1.200 (netti).

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

- n. 3 Ambulatori per assistenza medica specialistica muniti di lavabo con pareti , pavimenti ed arredi lavabili e disinfettabili
- n. 1 Ambulatorio per assistenza veterinaria munito di lavabo con pareti, pavimenti ed arredi lavabili e disinfettabili
- n. 2 sale d'attesa per n. 30 pazienti
- n. 2 uffici accettazione utenti
- n. 10 stanze singole per personale dirigente
- n. 23 stanze con postazione doppia
- n. 1 locale deposito farmaci n. 1 locale deposito materiale d'uso
- n.1 locale deposito materiale e attrezzatura per pulizia lavaggio disinfezione locali



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

ed arredi con allaccio idrico

- n. 1 locale deposito materiale sporco e deposito rifiuti
- n. 1 locale deposito materiale pulito
- n. 1 locale per frigoriferi
- n. 2 locali spogliatoi con bagno (1 donna e 1 uomo)
- n. 1 sala riunioni
- n. 5 bagni (n.2 donna, n. 2 uomini n. 1 disabili)

L'immobile deve avere:

- la disponibilità di adeguato spazio di parcheggio gratuito per almeno 22 posti per auto aziendali senza costo aggiuntivo rispetto al canone di locazione.
- Nell'immobile/i proposto/i in locazione non devono essere presenti barriere architettoniche che limitino l'accesso e gli spostamenti dentro la struttura, garantendo l'utilizzo sicuro dei vari spazi e servizi. Deve dunque essere garantita adeguata accessibilità e fruibilità di tutti gli spazi anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

L'immobile deve essere adeguato sismicamente, ovvero deve essere prodotta verifica di vulnerabilità come previsto dalla OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003, con indici di vulnerabilità (rischio sismico) idonei a quanto previsto dalle NTC 2018.

Non dovrà essere presente amianto nei pavimenti, nei rivestimenti o in qualsiasi altro elemento presente nell'immobile, inoltre non dovrà essere presente lana minerale.

L'immobile offerto deve possedere i requisiti minimi impiantistici generali previsti nel manuale di autorizzazione approvato dalla Regione Marche con DGRM 1571/2019 comunque anche le seguenti dotazioni :

IMPIANTI ELETTRICI conformi almeno al DM 37/08 comprensivi di:

- a) Impianto di distribuzione energia elettrica (luci-prese);
- b) Impianto di illuminazione;
- c) Impianto illuminazione di emergenza;
- d) Impianto telefonico e dati;

IMPIANTI DI SICUREZZA E ANTINCENDIO rispondenti alla normativa vigente, in particolare: D.Lgs. 81/2008, D.M. 10/03/1998, D.P.R. 01/08/2011 n.151, D.M. 03/08/2015, D.M. 29/03/2021, D.M. 18/09/2002 come modificato dal D.M. 19/03/2015, D.M. 08/06/2016 come modificato dal D.M. 14/02/2020, D.M. 22/02/2006, comprensivi tra l'altro, se necessari, di:

- a) Impianto di rilevazione incendi;
- b) Impianto di spegnimento manuale;
- c) Impianto di spegnimento automatico;

IMPIANTI TERMICI IDRAULICI conformi almeno al DM 37/08 comprensivi di:



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

- a) Climatizzazione invernale ed estiva.
- b) Impianto idrico e sanitario, in punti localizzati (almeno 5 bagni di cui 1 per disabili).

IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO adeguanti alla normativa vigente e in regola con la manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che con le verifiche biennali

- Impianti elevatori se l'immobile è collocato a piano diverso da terra.

L'immobile deve 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 avere anche la disponibilità di spazio di parcheggio pubblico per l'utenza per un minimo di n. 50 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 500 metri dall'immobile in linea stradale.

Canone di locazione proposto: il canone proposto dal concorrente sarà sottoposto a verifica di congruità. Il canone congruito, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 comma 6) della Legge 135/2012, sarà ridotto ulteriormente del 15 per cento.

Consegna dei locali: L'immobile dovrà essere consegnato pronto all'uso all'Area Vasta n.3 entro massimo 60 giorni dalla aggiudicazione della presente gara, 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. In caso di ritardo nella consegna dei locali si applicherà una penale di Euro 50,00 per ogni giorno di ritardo.

C - Soggetti legittimati a presentare la Proposta Contrattuale

La Proposta deve essere sottoscritta e presentata 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 30/07/2021 sul sito internet



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

dell'Area Vasta n.3 all'indirizzo <http://www.asur.marche.it> nell'apposita Sezione Trasparenza, all'Albo Pretorio Informatico dell'Area Vasta 3 e sul BUR Marche.

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 fino a dieci (dieci) giorni antecedenti la scadenza del termine di cui al punto G indicando nell'oggetto la seguente dicitura “chiarimenti ad avviso di locazione passiva per dipartimento prevenzione”. Le risposte ai quesiti verranno pubblicate in forma anonima all'Albo Pretorio informatico dell'Area Vasta 3, almeno 6 (sei) giorni prima della scadenza del termine per la ricezione delle offerte.

Per ogni necessità contattare:

Responsabile del procedimento: Cristiana Valerii, tel 07332574004, 0733 2574003, Cell. 3911610553, mail: cristiana.valeri@sanita.marche.it;

F - Contenuto della Proposta Contrattuale di locazione

Il plico deve contenere al suo interno 3 buste:

- BUSTA “A” – DOCUMENTAZIONE
- BUSTA “B” – OFFERTA TECNICA
- BUSTA “C” - OFFERTA ECONOMICA

La BUSTA “A” – DOCUMENTAZIONE deve contenere:

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 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 ed il possesso dei requisiti di partecipazione;
 - b) il possesso dei requisiti di cui all'art. 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 del contratto.
 - f) 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;
 - g) 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 comunicazione. Il/i proponente/i deve/devono impegnarsi a confermare l'avvenuta ricezione delle comunicazioni inviate con posta elettronica o fax;
 - h) 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;
 - i) l'impegno a opzionare in caso di aggiudicazione della procedura il non



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

assoggettamento a IVA del contratto di locazione,

La BUSTA "B" – OFFERTA TECNICA deve contenere:

Relazione sottoscritta dal Proponente contenente articolata nei seguenti punti:

- Descrizione delle caratteristiche dell'immobile/immobili offerto/i in locazione (dati di costruzione, descrizione dettagliata degli impianti, oneri condominiali, indicazione delle sue caratteristiche funzionali e delle finiture, dei parcheggi disponibili, ed ogni altro dato utile a valutare le caratteristiche dell'immobile);
- Studio Logistico di allestimento degli spazi secondo le esigenze riportate al punto B 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;
- Descrizione della posizione dell'immobile rispetto alle principali reti di scorrimento stradali;
- Descrizione della posizione dell'immobile rispetto alle fermate del trasporto di linea urbano pubblico/privato con indicazione della distanza stradale espressa in mt. La commissione verificherà in seduta riservata la correttezza del dato riportato assegnando punti 0 in caso di discordanza;
- Dichiarazione del numero degli immobili offerti in locazione;
- Dichiarazione motivata del tempo stimato di consegna dell'immobile. In assenza di motivazione o motivazione non adeguata/convincente, la Commissione assegnerà punti 0;
- Dichiarazione di offerta gratuita di maggiori spazi (almeno mq 80) anche collocati in altro edificio nell'ambito comunale.

La BUSTA "C" - OFFERTA ECONOMICA" deve contenere:

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.

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 giorno 30/07/2021, 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.

Sul plico, debitamente chiuso e sigillato, devono essere apposti:

- a. L'indirizzo del destinatario; l'indicazione nominativa del/i Proponente/i e contatti telefonici;



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

b. La dicitura:

"NON APRIRE - RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE QUALE SEDE DIP PREVENZIONE CIVITANOVA M".

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 60
- Offerta economica: punti 40.

All'offerta tecnica è assegnato il punteggio 60 come dettagliato nella tabella di seguito riportata

TAB 1

A	Caratteristiche dell'immobile	Il miglior punteggio sarà assegnato in misura proporzionale sulla base dello stato di conservazione, caratteristiche tecniche e dimensionali, flessibilità distributiva, finiture, oneri condominiali, classe energetica, avuto riguardo all'interesse della azienda sanitaria a locare un immobile in possesso dei migliori caratteristiche / standard / qualità / requisiti con oneri di conduzione/gestione quanto più bassi possibili.	Pa=15 Fattore qualitativo D
B	Allestimento	Migliore rispondenza alle necessità aziendali della soluzione funzionale proposta nello studio Logistico di inserimento delle esigenze di spazio indicate al "punto B) Tipologia" del presente avviso avuto riguardo alla preferenza dell'Area Vasta n.3 ad una sistemazione per unità operative complesse (si veda allegato n.1 denominato "Unità operative e loro esigenze")	Pb=15 Fattore qualitativo D
C	Posizione dell'immobile	Il miglior punteggio sarà assegnato in base alla posizione dell'immobile avuto riguardo all'interesse della azienda sanitaria a locare un immobile in posizione baricentrica rispetto alle principali reti di scorrimento stradali	Pc= 10 Fattore qualitativo D

AREA VASTA TERRITORIALE N.3

D	Facilità raggiungere l'immobile/ gli immobili (prima fermata)	<p>Vicinanza alle fermate attualmente in esercizio del trasporto di linea (urbano pubblico/privato) fino ad un massimo di 500 m, misurati in linea stradale.</p> <p>I punteggi saranno assegnati come segue: $\text{Punti} = 5 \times (\text{offerta} - 500) / (-500)$.</p> <p>In caso di due immobili, l'offerta è desunta dalla media delle distanze di ciascun edificio dalla fermata più prossima a ciascuno di essi. (che non deve superare 500 mt)</p>	<p>$P_d = 5$ Fattore quantitativo Q</p>
E	Unicità degli immobili	<p>I punteggi saranno assegnati come segue: <u>5 punti</u> in caso di edificio unico; <u>4 punti</u> in caso di due edifici distanti meno di 50 mt; <u>2 punti</u> in caso di due edifici distanti da 100 a 50 mt; <u>0 punti</u> nel caso di distanza > a mt a 100 mt</p>	<p>$P_e = 5$ Fattore tabellare T</p>
F	Tempi di consegna dei locali	<p>Il punteggio sarà assegnato assegnati come segue: <u>5 punti</u> : consegna dei locali alla firma del contratto di locazione <u>0 punti</u>: nel caso di consegna entro i 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione</p>	<p>$P_f = 5$ Fattore tabellare T</p>
G	Offerta gratuita di maggiori spazi anche collocati in altro edificio da destinare a locale archivio deposito	<p>Il punteggio sarà assegnato al concorrente che offre gratuitamente la disponibilità di altri spazi in altro immobile come segue: <u>5 punti</u> in caso di offerta <u>0 punti</u>: nel caso di nessuna offerta</p>	<p>$P_g = 5$ Fattore tabellare T</p>

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 40 come segue:



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

TAB 1 BIS

Offerta economica			
	Requisito	Criterio	Punti max
H	Canone proposto per locazione	Punti 40 all'offerta di importo MINIMO fra quelle pervenute. $\text{Punti} = 40 \times \frac{(\text{Proposta} - \text{MAX})}{(\text{Minimo} - \text{MAX})}$	Ph 40 Fattore quantitativo Q

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 (sommata 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 Demanio/Agenzia del territorio o altro ente regionale di riferimento.

Qualora l'Agenzia del Demanio/Agenzia del territorio o altro 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. 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 3 membri, nominata dall'amministrazione sanitaria dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.

L'attribuzione del punteggio ai singoli concorrenti, avverrà sommando il punteggio conseguito in ciascun criterio.



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

L - Metodo di calcolo:

Punteggi qualitativi

A ciascuno degli elementi qualitativi (identificati dalla lettera “D”) cui è assegnato un punteggio discrezionale (criteri : A, B e C), è attribuito un coefficiente sulla base del metodo del “confronto a coppie”.

Il punteggio degli elementi qualitativi (A, B e C) sarà assegnato come segue:

$K_i = A_i \cdot P_a + B_i \cdot P_b + C_i \cdot P_c$ dove:

- K_i è il punteggio totale attribuito al concorrente i -esimo;
- i è l'offerta i -esima;

A_i , B_i , C_i sono coefficienti compresi tra 0 ed 1, espressi in valore centesimali, attribuiti al concorrente i -esimo.

P_a , P_b , P_c , sono i fattori ponderali di cui alla precedente tabella 1.

Si procederà con la valutazione di ogni coefficiente qualitativo delle varie offerte mediante l'impiego della tabella triangolare, contenente tante caselle quante sono le possibili combinazioni tra tutte le offerte prese a due a due.

Ogni commissario valuterà quale dei due elementi che formano ciascuna coppia sia da preferire assegnando un punteggio da 1 a 6, tenendo conto che la preferenza tra un elemento e l'altro può essere più o meno forte, nel seguente modo:

preferenza massima = 6

preferenza grande = 5

preferenza media = 4

preferenza piccola = 3

preferenza minima = 2

parità = 1

Una volta terminati i “confronti a coppie”, si procederà a calcolare la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Successivamente si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale media massima le somme provvisorie prima calcolate.

Punteggi quantitativi

Agli elementi quantitativi D e H (identificati nella tabella 1 dalla lettera “Q”) sarà assegnato il punteggio secondo le formule rispettivamente riportate nella Tabella 1 e 1BIS.

Punteggi tabellari

Quanto agli elementi cui è assegnato un punteggio tabellare identificato dalla lettera “T”, il relativo punteggio è assegnato, automaticamente e in valore assoluto, sulla base della presenza o assenza nell'offerta, dell'elemento richiesto.

M - Riparametrazione

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato.



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

La c.d. “riparametrazione” si applica ai criteri di natura qualitativa nonché a quei criteri di natura quantitativa, la cui formula non consenta la distribuzione del punteggio massimo.

La stazione appaltante procederà ad assegnare al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto su un singolo criterio il massimo punteggio previsto per lo stesso e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

N - Svolgimento della gara

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 dell' Offerta tecnica contenuta nella busta B) della Proposta contrattuali regolarmente pervenute e dichiarate ammissibili.

La Commissione può:

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 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 comunica il punteggio attribuito all'offerta tecnica ed apre le buste “C” contenente le offerte economiche e stila una graduatoria che non costituisce titolo legittimante per l'aggiudicazione.

Il Presidente della Commissione provvederà ad inviare alla Servizio Tecnico la graduatoria provvisoria, per la trasmissione della proposta contrattuale stessa all' Agenzia del Demanio/Ente regionale di riferimento ai fini della valutazione di congruità del canone proposto per la locazione. L'offerente, a sue spese, dovrà produrre, tutta la documentazione necessaria a corredo della richiesta di valutazione di congruità.

Nell'ipotesi in cui il corrispettivo offerto, nell'ambito della proposta contrattuale non sia valutato congruo dall'Agenzia del Demanio/Ente regionale di riferimento, il Rup rende noto al proponente l'esito della valutazione di congruità con invito al proponente ad adeguarsi al valore espresso dall'Agenzia del Demanio/Ente regionale di riferimento ridotto ulteriormente nella misura del 15%, pena lo scorrimento della graduatoria. In caso di mancato adeguamento, il Rup procederà nello stesso modo con i proponenti classificati nella graduatoria, fino all'individuazione dell'aggiudicatario definitivo.

O - Accettazione definitiva della Proposta più vantaggiosa.

Il primo classificato nella graduatoria finale deve produrre la documentazione necessaria a valutare la congruità del canone di locazione.

Il Servizio, 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 10 giorni.

La Proposta Contrattuale definitiva deve, in particolare, contenere:



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

- 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 nella medesima Proposta Contrattuale Definitiva;
- impegno alla consegna dell'immobile nel rispetto del termine massimo offerto in gara (salvo proroghe), 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 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.), prevenzione incendi, certificazione energetica, etc..

Verificata la completezza della Proposta definitiva di locazione e richiesto ogni occorrente chiarimento, modifica e/ o integrazione, si 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. Qualora non possa essere disposta l'accettazione definitiva della Proposta Contrattuale di locazione l'Area Vasta 3 procede, secondo le modalità di cui al presente paragrafo, scorrendo la graduatoria.

P - Stipulazione del contratto definitivo.

Prima della stipula del contratto il locatore dovrà produrre:

- la documentazione che attesta 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.
- Planimetrie di tutti i piani con dimostrazione del calcolo della superficie complessiva di cui al punto B del presente Avviso.

Il contratto di locazione sarà stipulato dalle parti, in forma scritta, entro il termine indicato nella Proposta Contrattuale Definitiva. Il canone mensile corrisponderà all'importo di canone offerto in gara al mq moltiplicato per la superficie dell'immobile. Intendendosi così remunerato, nel canone mensile, ogni pertinenza/spazio verde/superficie all'aperto di cui è dotato l'immobile. Al riguardo si rammenta che, nel caso di superficie massima superiore a mq 1.200 sarà contrattualizzata una superficie massima di mq 1.200.

Q - Spese

Tutte le spese per lavori necessari ad adeguare l'immobile alla proposta contrattuale sono a carico del proponente/proprietario dell'immobile. Le spese relative alla sottoscrizione del contratto di locazione sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% cadauno.



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

R - Trattamento dei dati personali

I dati della ditta aggiudicataria, ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) e del Decreto Legislativo n. 196/2003 – così come modificato dal Decreto Legislativo n. 101/2018 – nonché del nuovo “Regolamento organizzativo aziendale privacy” approvato con determina Asur DG n. 349 del 30 maggio 2018, consultabile sul sito internet dell’Asur, nella sezione “Amministrazione Trasparente”, “Atti Generali”, voci “Atti Amministrativi Generali”, “Regolamenti”, “Asur”, saranno trattati dall’ASUR MARCHE, anche con strumenti informatici, unicamente per lo svolgimento degli adempimenti di istituto, di legge e dei regolamenti in materia, correlati al rapporto contrattuale ed alla gestione amministrativa e contabile dello stesso.

Con la partecipazione alla presente procedura di affidamento ciascun concorrente autorizza, ai sensi del regolamento UE 2016/679, l’Asur Marche ad inserire e conservare in archivio elettronico e/o cartaceo i dati personali conferiti per lo svolgimento della procedura, l’affidamento e l’eventuale stipula ed esecuzione del contratto, essendo a conoscenza che:

- i dati verranno trattati dall’ASUR per lo svolgimento delle proprie funzioni istituzionali;
- i dati saranno conservati per tutto il tempo necessario all’affidamento e, in caso di aggiudicazione, fino al momento in cui acquisterà carattere definitivo il certificato di verifica di conformità/certificato di regolare esecuzione o, in caso di contenzioso, fino alla esecuzione del provvedimento definitivo dell’autorità giurisdizionale;
- il conferimento dei dati è obbligatorio e necessario all’affidamento, eventuale stipula ed esecuzione del contratto;
- in relazione alle finalità di cui sopra, il trattamento dei dati personali avverrà con modalità informatiche e manuali, in modo da garantire la riservatezza e la sicurezza degli stessi;
- potranno venire a conoscenza dei dati personali, i dipendenti e/o i collaboratori, anche esterni, del titolare e i soggetti che forniscono servizi strumentali alle finalità di cui sopra (come ad esempio, servizi tecnici); i dati personali potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici e/o privati unicamente in forza di una disposizione di legge o di regolamento che lo preveda ovvero di provvedimento dell’autorità giudiziaria;
- all’interessato sono riconosciuti i diritti di cui al capo III del Regolamento (UE) 2016/679 in materia di dati personali e, in particolare, tutti quelli elencati nella parte seconda del regolamento organizzativo aziendale privacy approvato con determina Asur DG n. 349 del 30 maggio 2018 sopra citato;
- il Titolare del trattamento è l’Asur Marche nella persona del Direttore Generale in qualità di Legale Rappresentate;
- Delegati al Trattamento dei dati personali con funzioni di coordinamento e controllo sono, per la sede centrale, il Direttore Amministrativo, per le Aree Vaste, i direttori di Area Vasta in relazione alla propria competenza territoriale;
- Il Data Protection Officer dell’Asur è l’operatore economico Morolabs di Montemarciano, aggiudicatario del servizio externalizzato in questione in attuazione della determina di aggiudicazione AsurDG n. 572 del 03 ottobre 2018;
- I diritti in materia di dati personali potranno essere esercitati inviando apposita richiesta all’indirizzo di posta elettronica certificata dell’Asur Marche e/o dell’Area Vasta di riferimento, all’attenzione dei responsabili del trattamento dei dati personali e del delegato al Trattamento con funzioni di coordinamento e controllo.



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

Trova applicazione quanto previsto dall'articolo 29 del Codice in materia di pubblicazione degli atti di gara in combinato disposto con l'articolo 7-bis, comma 4, del Decreto Legislativo n. 33/2013 il quale prevede che “nei casi in cui norme di legge o di regolamento prevedano la pubblicazione di atti o documenti, le pubbliche amministrazioni provvedono a rendere non intelligibili i dati personali non pertinenti o, se sensibili o giudiziari, non indispensabili rispetto alle specifiche finalità di trasparenza della pubblicazione”.

Ciascun concorrente riconosce e accetta di essere designato, in caso di aggiudicazione, qualora l'oggetto contrattuale comporti il trattamento di dati personali per conto dell'ASUR MARCHE, quale Responsabile esterno del Trattamento dei dati nel rispetto dei principi e degli obblighi previsti dal Regolamento UE n. 679/2016(GDPR) e dalla vigente normativa nazionale in materia di protezione dei

dati personali, specialmente in riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 28 GDPR.

In tale ultimo caso, unitamente al contratto da firmare, all'aggiudicatario sarà richiesto di sottoscrivere anche l'atto di designazione a responsabile esterno del trattamento dati personali.

Per i contratti attuativi stipulati dagli altri Enti del SSR, ciascuno dei medesimi è titolare del trattamento, nella persona del legale rappresentante, per quanto riguarda i dati conferiti per l'aggiudicazione dell'appalto e la stipula ed esecuzione del contratto di relativa pertinenza mentre i responsabili del trattamento e il Data Protection Officer sono individuati secondo i rispettivi ordinamenti.

S - 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 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.

T - Allegati

Allegato n.1: Unità operative e loro esigenze”

Allegato n. 2 : Modello A

Allegato n. 3 : Modello B

f.to Dott.ssa Valerii Cristiana



AREA VASTA TERRITORIALE N.3

f.to Il Direttore dell'UOC – ATTP
Ing. Fulvia Dini