
Appalti - Bandi, Concorsi e Avvisi

Appalti

ASL BA

Ricerca di immobile nel comune di Bitritto (BA) da acquisire in locazione e da adibire a sede SISP – Centro Vaccinazioni della ASL BA.

Questa Amministrazione intende ricercare in locazione, attraverso le modalità ed i parametri posti dall'art. 2, comma 222 e 222 bis, legge 191/2009, con modifiche apportate dall'art. 3, comma 9, decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito nella legge 135/2012, e dall'art. 1, comma 387, punto 2), della legge 27 dicembre 2013 n. 147, un immobile da destinare **a sede del SISP – Centro vaccinazioni della ASL BA nel Comune di Bitritto (BA), la cui superficie risulti di complessivi 150/200 mq. circa, (la superficie offerta non può essere inferiore a quella richiesta, ma superiore entro i limiti del 10% della superficie indicata), articolata in più locali in grado di accogliere le attività di seguito specificate:**

- AMPIA SALA DI ATTESA CON BAGNO DEDICATO AL PUBBLICO (CON PREVISIONE H) E DIVISIONE PER SESSO;
- UNA SALA PER LE VACCINAZIONI;
- UNA SALA PER MEDICO, DEDICATA AL COUSELING INDIVIDUALE;
- BAGNO PER OPERATORI DIVISO PER SESSO;
- LOCALE PER L'ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI (SUPERFICIE MINIMA DI 12 MQ.) CHE GARANTISCA IL RISPETTO DELLA PRIVACY DELL'UTENTE;
- SPAZIO RISERVATO NURSING (FASCIATOIO E ALLATTAMENTO);
- SPAZIO LOCALE PER DEPOSITI MATERIALI SPORCO/PULITO.

Si dà atto che, secondo quanto attualmente previsto dalla normativa, anche secondaria, in materia, è già stata precedentemente avanzata richiesta all'Agenzia Regionale del Demanio Puglia-Basilicata, nonché alla Regione Puglia, alla Città Metropolitana di Bari e al Comune di Bitritto (BA), al fine di ottenere da questi l'eventuale disponibilità, senza alcun onere per l'amministrazione, di immobili aventi le superfici sopra indicate.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Costituiscono criteri preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- ubicazione nel territorio comunale di Bitritto (BA), in zona non periferica;
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali preposti rispetto all'uso richiesto;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi pubblici;
- adeguata disponibilità, di area di pertinenza da destinare a parcheggio per dipendenti ed utenti (superficie da non considerare ai fini del calcolo del canone di locazione);
- conformità alla Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con D.P.R. N. 151/2011 e smi e relativa certificazione in merito alla prevenzione incendi;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/2008);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (legge 10/1991, D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009 e s.m.i.);
- rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;

- conformità degli immobili alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, ed in particolare regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- efficienza energetica;
- efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente ed interamente cablati (c.d. "cablaggio strutturato": cavi secondo la categoria prevista dalla normativa vigente, fonia, corrente elettrica di supporto ai PC, etc...), così da poter essere immediatamente fruibili rispetto all'uso prefissato. In mancanza, si chiede all'offerente di manifestare sin d'ora la disponibilità ad operare in ogni attività di cablaggio che dovesse rendersi necessaria a rendere l'immobile idoneo alla specifica destinazione d'uso;
- impianto di climatizzazione caldo/freddo dei locali.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura, oneri e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, inderogabilmente, entro tre mesi, considerate le necessità di utilizzazione impellenti dell'Amministrazione.

I lavori dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico della ASL BA affinché l'immobile sia adeguato funzionalmente e normativamente per lo svolgimento delle attività sanitarie di pubblica utilità a cui è destinato.

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei).

L'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento, salvo preavviso di 6 mesi, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali, appartenenti ai fondo immobili pubblici, al fondo patrimonio uno o confiscati alla criminalità organizzata, nonché nell'ipotesi di costruzione di immobili di proprietà.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, firmata su ogni pagina nonché sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, mediante consegna a mano, ovvero spedizione posta a mezzo raccomandata a.r., entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 16 maggio 2018 al seguente indirizzo:

ASL BA – Area Gestione Tecnica – c/o il P.O. "Di Venere" – Palazzina Uffici Amministrativi – Piano terzo – 70123 Bari Carbonara.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie d'intermediazione immobiliare.

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio indirizzo di posta elettronica – ove presente anche di posta elettronica certificata - e numero di fax ove si intendano ricevere le comunicazioni).

Le buste dovranno recare all'esterno la dicitura **"Ricerca immobile in locazione da destinare a sede SISP – Centro vaccinazioni ASL BA nel Comune di Bitritto – Offerta"** e dovranno contenere la documentazione di seguito elencata accompagnata da un indice degli atti presentati:

BUSTA – “A” DOCUMENTAZIONE TECNICA - AMMINISTRATIVA CONTENENTE:

1. **Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub a); Unitamente alla domanda di partecipazione, l'offerente dovrà compilare l'allegato sub b), nel quale sarà chiamato a dichiarare il possesso dei requisiti di cui all'art. 80 d.lgs. n.50/2016 (rubricato: “requisiti di ordine generale), nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.**
2. **L'offerente dovrà presentare una relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:**
 - Titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla sua locazione e visure storiche catastali aggiornate;
 - Situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi;
 - Relazione particolareggiata tecnico-descrittiva, inerente alle caratteristiche costruttive dell'immobile, con particolare riferimento ad ubicazione, epoca di costruzione, dati catastali, struttura, nonché con la descrizione dei materiali, della finitura, delle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, carichi statici dei solai;
 - Elaborato planimetrico dell'immobile, in idonea scala grafica e opportunamente quotato (possibilmente anche con copia in formato elettronico);
 - Dichiarazione rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:
 - L'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.lgs. 81/08 e s.m.d., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - Gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla previsioni della Legge 46/90 e del D.M. 37/2008 e s.m.i.;
 - L'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.);
 - L'immobile ha destinazione ufficio e che tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativi (permesso di costruire, concessione edilizia, DIA, ecc.);
 - Certificato prevenzione incendi o SCIA rilasciato dai Vigili del Fuoco e, qualora non dovuto, dichiarazione attestante che l'attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli afferenti alla prevenzione incendi;
 - Autocertificazione attestante che la destinazione dell'immobile ad ufficio è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
 - Certificato di agibilità e di destinazione d'uso attuale;
 - Attestazione di certificazione energetica, fornita dalla proprietà, con l'indicazione del grado di efficienza energetica dell'edificio come previsto dal D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e dal D.M. 26/06/2009;
 - Eventuale documentazione fotografica;
 - Ogni altra documentazione ritenuta dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

L'Offerente potrà altresì predisporre elaborati grafici dal quale si evincano le soluzioni architettoniche distributive proposte.

“BUSTA “B” OFFERTA ECONOMICA CONTENENTE:

1. **Offerta economica sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica/che) – unita copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario – con indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello allegato sub C). Dovrà essere altresì indicato il valore del canone richiesto a mezzo del rapporto € / mq x mese. Il predetto rapporto non dovrà superare 5,50 €/mq. x mese.**

La proprietà dovrà assicurare la propria disponibilità ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, ridotto del 15% in ossequio a quanto disposto dall'art. 3 D.L. n.95/2012, successivamente convertito in L. n.135/2012.

N.B.: In luogo della suddetta documentazione, possono essere prodotte copie informali dei rispettivi certificati/attestazioni/elaborati tecnici, congiuntamente ad un'opportuna dichiarazione sostitutiva sulla sussistenza di tutti i requisiti sopra indicati, contenente altresì l'impegno a produrre successivamente la documentazione stessa, nelle forme previste, a richiesta dell'Amministrazione.

La citata dichiarazione, se presentata, deve essere resa ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 e s.m.i., sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri ed unita a copia fotostatica di un valido documento d'identità del dichiarante stesso.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato. Per le offerte inviate a mezzo posta, si considera valida come data di consegna quella di invio della raccomandata (data e ora previsti saranno gli stessi della consegna a mano).

MODALITÀ DI SELEZIONE DEL CONTRAENTE-LOCATORE

Successivamente alla data di scadenza della presentazione delle offerte, l'amministrazione procederà a nominare una apposita commissione di gara deputata alla valutazione delle dichiarazioni di disponibilità ed alla scelta del miglior offerente. La Commissione si riunirà, entro dieci giorni dalla scadenza delle presentazioni delle offerte, per individuare l'offerta economicamente più vantaggiosa in virtù di punteggi che verranno attribuiti sulla base e secondo le seguenti connotazioni e peculiarità dell'immobile proposto.

Il punteggio sarà così attribuito:

1. **Massimo punti 70** attribuibili all'aspetto tecnico/qualitativo, come meglio di seguito specificato;
2. **Massimo punti 30** attribuiti all'offerta con il canone (in € al mq x anno) di locazione più basso (alle altre offerte il punteggio verrà assegnato con il criterio della proporzione inversa).

La Commissione procederà alla valutazione della documentazione tecnica, procedendo a stilare una graduatoria delle offerte tecniche valide, sulla scorta dei seguenti criteri di valutazione:

1. Ubicazione ed accessibilità – **max punti 20**
2. Lay out funzionale proposto – **max punti 20**
3. Caratteristiche tecniche – architettoniche dell'immobile – **max punti 20**
4. Area di pertinenza, da destinare a parcheggio (coperta o scoperta) – **max punti 10**

L'offerta tecnica che **non avrà raggiunto almeno 40 punti**, come punteggio relativo agli aspetti sopra indicati, **non verrà ammessa alla fase successiva.**

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà attribuito secondo la seguente formula, con Pi (Punteggio da attribuire al concorrente iesimo)

$$Pi = \frac{\text{Prezzo in € al mq/annuo minimo offerto} \times 30}{\text{Prezzo offerto in € al mq/annuo dal concorrente i-esimo}}$$

Successivamente l'Amministrazione, per il tramite del suo Responsabile del Procedimento, fatta salva l'ipotesi di valutare la congruità delle offerte presentate e che, in base ad elementi specifici, appaiano anomale, riscontrata la veridicità di tutto quanto prodotto e dichiarato in sede di offerta e procederà all'aggiudicazione definitiva della procedura.

Resta inteso che il locatore, con l'offerta proposta, si impegna a realizzare tutti gli adeguamenti distributivi ed impiantistici dell'immobile che saranno ritenuti necessari.

Informativa Privacy: ai sensi del decreto legislativo 196/2003, si informa che il titolare del trattamento è la ASL BARI con sede in Bari - via Lungomare Starita, 6. Tutti i dati richiesti rivestono carattere obbligatorio ed il concorrente è tenuto a renderli pena la mancata partecipazione alla procedura. Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali e informatici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati. I dati possono essere comunicati a: eventuali soggetti terzi, in qualità di consulenti tecnici, che il Ministero della Giustizia riterrà eventualmente opportuno individuare al fine di valutare le successive offerte economiche; ad altri enti pubblici come per legge. Relativamente ai suddetti dati all'interessato vengono riconosciuti i diritti di cui al D.Lgs. n. 196/2003 ("Codice della Privacy").

Si precisa che:

- il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo questa Amministrazione, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;
- l'Amministrazione potrà procedere alla valutazione **anche in presenza di una sola proposta valida**;
- l'Ufficio si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti;
- 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 proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
- con la partecipazione al presente annuncio, l'offerente prende espressamente atto che l'Ufficio non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca d'immobile; con la sottoscrizione dell'offerta, il partecipante esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso sarà pubblicato nel sito informatico della ASL BA, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Bitritto (BA), nel BURP e mediante affissione nel Comune di Bitritto.

Per ulteriori informazioni, telefonare al seguente numero: 080/5015963.

Responsabile del Procedimento: ing. Nicola Sansolini.

Il Direttore AGT
Nicola Sansolini

Il Direttore Generale ASL BA
Vito Montanaro