SISTEMA SANITARIO REGIONALE
ASL
ROMA 5

REGIONE
LAZIO

AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE PASSIVA DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A FINI ISTITUZIONALI

(Struttura Residenziale per la Libertà Vigilata RE.LI.VI)

SI RENDE NOTO CHE

quest'Azienda intende esperire un'indagine di mercato al fine di individuare un immobile in locazione, agibile, realizzato nella piena conformità con le normative vigenti ed adeguatamente localizzato nel contesto urbano, da destinare a sede di una Struttura Residenziale per la Libertà Vigilata **RE.LI.VI. destinata ad ospitare 20 pazienti**, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa per l'utilizzo di immobili da parte della pubblica amministrazione.

Il presente avviso costituisce invito esplorativo diretto a privati, enti e/o operatori di comprovata esperienza nel settore immobiliare, interessati a partecipare e a presentare proposte in grado di soddisfare i seguenti requisiti.

La ricerca è circoscritta a tutto il territorio della Asl Roma 5.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche.

REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO

- **Requisiti dimensionali**

  L'immobile deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine, vuoto ed in grado di **ospitare 20 pazienti in regime residenziale**;
  Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.
  Deve essere in buono stato, avere impianti ed utenze autonomi ed in buono stato di manutenzione, preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione e comunque disponibile nei tempi definiti d'intesa con la Asl Roma 5;
  Deve avere una superficie minima di circa mq. 915,00.

- **Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale**

  L'immobile:
  - deve essere dotato di autonomia funzionale;
  - deve essere ubicato nel Territorio della Asl Roma 5;

  costituisce criterio necessario:

  - la rispondenza della struttura ai requisiti minimi previsti dalla Deliberazione della Regione Lazio n. 355 del 23.05.2024 (Integrazione del DCA n. U0008/2011 e del DCA n. U00469/2017);

costituiscono criteri di preferenza:

la categoria catastale B/2 o in subordine A/10;
l'indipendenza di accesso alla struttura;
l'assenza di qualsiasi vincolo storico architettonico;
la presenza di aree/spazi da destinare a parcheggio;
il collegamento con le principali vie di comunicazione;
la vicinanza con parcheggi pubblici;
la raggiungibilità con mezzi pubblici;
la dotazione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili e l'impiego di tecnologie che riducono i costi di gestione;

- **Requisiti tecnici specifici**

L'immobile deve:

- Essere a destinazione non residenziale e rispondere alle prestazioni degli strumenti urbanistici e alla normativa vigente in materia edilizia;
- Essere rispondente alla nuova normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37 del 22.01.2008 già L. 46/90);
- Essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e ss.mm.ii.);
- Essere rispondente alle prescrizioni di cui al D. Lgs. N. 81/2008 e ss.mm.ii., in materia di tutela di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- Essere rispondente ai requisiti minimi previsti dalla Deliberazione della Regione Lazio n. 355 del 23.05.2024 (Integrazione del DCA n. U0008/2011 e del DCA n. U00469/2017);
- Essere dotato di certificato prevenzione incendi ove previsto;
- Essere dotato di attestato di certificazione energetica;
- Essere dotato di certificato di agibilità.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di **anni 6 (sei), rinnovabile** per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Posso aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, le associazioni, fondazioni e aziende private anche consorziate o comunque raggruppate tra loro.
Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- Assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o in pendenza di una di tali procedure;
- Assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la P.A. ovvero per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;

- Inesistenza di condanne penali per le quali abbiano beneficiato della non menzione (art. 38, co. 2, D. Lgs. 163/2006). In caso contrario l'operatore economico ed i suoi legali rappresentanti dovranno indicare tutte le condanne penali riportate;
- Essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la normativa vigente;
- Essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed assistenziali a favore dei dipendenti, secondo le vigenti normative;
- Essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n. 69/1999).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La manifestazione d'interesse alla presente indagine di mercato, redatte in carta semplice, dovrà essere indirizzata a:

Direttore Generale Asl Roma 5, Via Acquaregna, n. 1/15, 00019 Tivoli

e dovrà pervenire **esclusivamente a mezzo pec** al seguente indirizzo: **protocollo@pec.aslroma5.it**, **entro il termine di 30 giorni** decorrenti dalla pubblicazione del presente avviso sul sito istituzionale della ASL Roma 5 http//:www.aslroma5.it - sezione Bandi di Gara e Contratti - Indagine di mercato/ Manifestazione di interesse.
La domanda dovrà essere redatta secondo il **modello allegato** al presente avviso e dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- La manifestazione di interesse, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri, redatta utilizzando il modello allegato, con la quale nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi e agli effetti del D.P.R. 445/2000, si dichiara espressamente:
  - l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
  - identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
  - situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc...;
  - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
  - conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
  - estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
  - rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
  - rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - rispondenza dell'immobile ai requisiti strutturali, impiantistici, tecnologici e organizzativi previsti dalla normativa vigente per la realizzazione di una RE.LI.VI di 20 posti letto;
  - conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
  - attestato di prestazione energetica dell'immobile;
  - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;

- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile etc...);
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, etc...);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc... in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta;
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.

➢ Proposta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A., unitamente al corrispondente canone metroquadrato/mese, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri. La dichiarazione dovrà attestare, inoltre, che l'offerta proposta è valida per 12 mesi dalla data di scadenza del termine di ricezione.

Le domande incomplete, indebitamente sottoscritte o pervenute oltre il termine di scadenza previsto dal presente avviso e prive di requisiti generali e specifici di cui al presente avviso saranno escluse.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Ai fini dell'esame delle manifestazioni di interesse che perverranno entro i termini sopradescritti, potrà essere nominata un'apposita Commissione di valutazione.
La Commissione esaminerà le proposte pervenute, selezionando, tra tutte, quelle che rispondono ai requisiti richiesti. Qualora necessario, la Commissione potrà richiedere un sopralluogo di verifica presso l'immobile proposto.

La selezione delle offerte avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia con le modalità previste dall'art. 108 del D. Lgs 36/2023.
I criteri per la valutazione complessiva sono così distinti:
Aspetto tecnico: punteggio massimo 80
Aspetto economico: punteggio massimo 20.
Il punteggio totale per definire la graduatoria è dato dalla somma del punteggio dell'Aspetto tecnico e da quello dell'Aspetto economico.

I criteri e i punteggi per la valutazione dell'**Offerta tecnica** riguarderanno i fattori di seguito elencati con l'indicazione del punteggio massimo pari a 80 punti. I criteri di valutazione e i relativi punteggi verranno così ripartiti:

1. – caratteristiche qualitative e manutentive dell'immobile rispetto alla destinazione richiesta, concernenti l'idoneità degli spazi, di dotazione dell'area esterna e dei locali interni, rispetto ai criteri minimi e specifici indicati (max punti 45);
2. – vicinanza con le principali vie di comunicazione (max 15 punti);
3. – spazio esterno di pertinenza (max punti 20).

L'offerta economica verrà valutata sulla base del canone unitario mensile a mq. (euro/mq./mese) offerto per la superficie catastale (comprensiva dell'uso delle eventuali pertinenze). Si assegnerà il punteggio massimo attribuibile (max 20 punti) all'Offerta Economica di maggior ribasso. Alle altre offerte ammissibili saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontato con l'offerta al mq. commerciale di maggior ribasso, secondo la seguente formula:

$$p = \frac{pM \times Pm}{P}$$

dove p = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione;
pM = punteggio massimo attribuibile (max punti 20);
P = prezzo dell'offerta presa in considerazione; Pm = offerta di maggior ribasso.

Il punteggio da attribuire risultante dall'applicazione della suddetta formula andrà sommato al rispettivo punteggio derivante dalla valutazione dell'offerta tecnica secondo i criteri indicati in modo da formare la graduatoria in merito.

Il presente avviso riveste solo carattere di ricerca di mercato e, pertanto, le proposte che perverranno non sono in alcun modo impegnative/vincolanti per la Asl Roma 5, anche in caso di loro positiva selezione.
Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione. L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 12 mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.
In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.
La Asl Roma 5, a tale riguardo, di riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, di selezionare la proposta che riterrà preferibile nonché di recedere da qualsiasi forma di trattativa senza obbligo di motivazione, in qualsiasi grado di avanzamento. L'esito dell'indagine immobiliare sarà comunicato direttamente a quanti abbiano presentato manifestazioni di interesse.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art.13 del D. Lgs. n. 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati personali raccolti verranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

REPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è Ing. Ferdinando Ferone presso la Asl Roma 5, via Acquaregna nn. 1/15, Direttore f.f. UOC Tecnica/UOS Patrimonio, e mail ferdinando.ferone@aslroma5.it.

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Responsabile della UOC Tecnica uoctecnica@aslroma5.it e della UOS Patrimonio, uospatrimonio@aslroma5.it.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Silvia Cavalli