

## **AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

### **FINALIZZATO AD INDIVIDUARE UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE PASSIVA A FAVORE DELLA ASL CAGLIARI, DA DESTINARE A SEDE DEL POLIAMBULATORIO DELLA CITTA' DI QUARTU S. ELENA - ASL CAGLIARI**

**l'Azienda per la Tutela della Salute (ATS Sardegna)** – Codice Fiscale 92005870909, Partita Iva 00935650903, con sede in Sassari (SS), via Enrico Costa n. 57, per il tramite della struttura preposta (SC Logistica e Valorizzazione del Patrimonio) – PEC: [sc.logistica.patrimonio@pec.atssardegna.it](mailto:sc.logistica.patrimonio@pec.atssardegna.it),

### **RENDE NOTO**

Che necessita di individuare un immobile da condurre in locazione da adibire a sede del Poliambulatorio nell'Area Socio Sanitaria di Cagliari, più precisamente nel territorio del Comune di Quartu S. Elena.

La durata del contratto di locazione sarà di 6 anni rinnovabile, non tacitamente, per ulteriori 6 anni.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione nell'abitato del Comune di Quartu S. Elena;
- Facilmente accessibile e raggiungibile dall'utenza anche coi i mezzi pubblici;
- Destinazione d'uso idonea ai servizi pubblici del Sistema Sanitario Nazionale;
- Superficie netta circa 6.500 mq (escluse le aree adibite a parcheggio);
- Dovrà essere indicata la disponibilità di eventuali posti auto pertinenziali esclusivamente in area dotata di cancelli motorizzati azionabili a distanza; in ogni caso dovranno essere presenti nelle immediate vicinanze un adeguato numero di parcheggi pubblici;
- Conformità dei locali offerti alle vigenti norme urbanistico-edilizie, antisismiche, di sicurezza, antincendio, in materia igienico-sanitarie e di contenimento ed efficienza energetica;
- Già realizzato e pienamente funzionale 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. In alternativa, se l'immobile ne fosse sprovvisto e qualora fosse possibile l'integrazione dello stesso con i requisiti mancanti, potrà essere rilasciata una dichiarazione di impegno a consegnare l'immobile reso idoneo, cioè dotato di tutti i requisiti ed i cui adeguamenti dovranno essere conclusi **entro 60 giorni** dalla data di stipulazione del contratto, pena la revoca dell'aggiudicazione in danno (cioè, con onere per l'offerente di rifondere gli eventuali maggiori costi ed ogni altro danno che questa Azienda dovesse subire).

### **ART. 1 - REQUISITI DEI SOGGETTI INTERESSATI A MANIFESTARE INTERESSE**

**Azienda Tutela Salute**  
Via Enrico Costa, 57  
07100 Sassari  
C.F.: 92005870909  
P.IVA: 00935650903  
[www.atssardegna.it](http://www.atssardegna.it)

**S.C. Logistica e Valorizzazione del Patrimonio**  
Via Amendola, 57  
07100 Sassari  
[sc.logistica.patrimonio@atssardegna.it](mailto:sc.logistica.patrimonio@atssardegna.it)  
[sc.logistica.patrimonio@pec.atssardegna.it](mailto:sc.logistica.patrimonio@pec.atssardegna.it)

**Direttore Sostituto**  
Ing. Cristian Filippo Riu  
[cristianfilippo.riu@atssardegna.it](mailto:cristianfilippo.riu@atssardegna.it)  
**Responsabile SS Patrimonio**  
Ing. Cristian Filippo Riu  
[cristianfilippo.riu@atssardegna.it](mailto:cristianfilippo.riu@atssardegna.it)  
Tel. 079 2062243

**Posizione Organizzativa**  
Dott. Mario Russo  
[mario.russo@atssardegna.it](mailto:mario.russo@atssardegna.it)

**Referente interno**  
Geom. Maria Dolores Melas  
[mariaadolores.melas@atssardegna.it](mailto:mariaadolores.melas@atssardegna.it)  
Tel. 070 6093324

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.

L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

## **ART. 2 - REQUISITI ESSENZIALI DELL'IMMOBILE**

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

### **2.1 Localizzazione urbana**

- 2.1.1** La ricerca è rivolta ad un immobile ubicato nell'abitato del Comune di Quartu S. Elena (CA), facilmente accessibile e raggiungibile dall'utenza anche con i mezzi pubblici;

### **2.2 Struttura dell'immobile e requisiti dimensionali**

- 2.2.1** dotato di propria autonomia funzionale e di accesso indipendente;
- 2.2.2** costituito da uno o più piani, l'intero stabile dovrà essere fruibile da utenti diversamente abili e pertanto dovrà essere garantita l'assenza di barriere architettoniche;
- 2.2.3** superficie complessiva netta circa 6.500 mq, costituita di massima dai seguenti locali:
- **HALL POLIAMBULATORIO/Informazioni/Accettazione**, dimensionata in funzione del volume degli accessi giornalieri.
  - **GUARDIA MEDICA H24**
    - Ingresso dedicato;
    - Accettazione;
    - Attesa;
    - n. 2 Camere riposo Operatori Sanitari;
    - n. 2 Ambulatori;
    - Deposito;
    - n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili;
    - n. 1 Blocco bagni dedicato agli operatori sanitari, distinti per sesso;
    - gli impianti dovranno essere funzionalmente indipendenti dagli altri servizi.
  - **AREA TICKET**

- *Ingresso/Attesa;*
- *Front-Office Ticket;*
- *Back-Office Ticket;*
- *Ufficio Ticket;*
- *U.R.P.;*
- *Centro Unico Prenotazioni;*
- *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili;*
- *n. 1 Blocco bagni dedicato agli operatori sanitari, distinti per sesso.*
- **UFFICIO SCELTA/REVOCA MEDICO**
  - *Attesa;*
  - *n. 7 uffici;*
  - *P.U.A. – U.V.T.;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso.*
- **SERV. FARMACEUTICO TERRITORIALE**
  - *Ingresso;*
  - *Front-Office farmacia;*
  - *Sala consegna farmaci;*
  - *n. 6 uffici;*
  - *n. 2 depositi farmaci;*
  - *n. 3 depositi articoli sanitari;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso.*
- **C.R.S. CENTRO RACCOLTA SANGUE**
  - *Ingresso/Attesa;*
  - *Accettazione;*
  - *n. 4 Ambulatori/Allergologia;*
  - *Sala Prelievi;*
  - *Stanza per la Conservazione Sangue (frigo emoteca);*
  - *Zona ristoro;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso.*
- **NEFROLOGIA/DIALISI**
  - *Ingresso/Attesa;*
  - *Segreteria/Accettazione;*
  - *Direzione;*
  - *n. 1 Sala Medici;*
  - *N. 3 Ambulatori;*
  - *Archivio;*

- *Filtro Sala Dialisi;*
  - *Laboratorio;*
  - *Stanza Caposala;*
  - *Dialisi AU;*
  - *Deposito giornaliero;*
  - *Preparazione pasti;*
  - *Sala Dialisi (20 posti letto);*
  - *Spogliatoio pazienti distinti per sesso;*
  - *Spogliatoi personale operativo distinti per sesso;*
  - *Deposito pulito;*
  - *Deposito sporco;*
  - *Locale adibito alla manutenzione delle apparecchiature per emodialisi;*
  - *Locale trattamento acqua/Osmosi;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso.*
- **ODONTOIATRIA**
- *Attesa;*
  - *n. 4 Ambulatori;*
  - *n. 1 Locale Sterilizzazione;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **AMBULATORIO FISIATRIA**
- **AMBULATORIO ORTOPEDIA**
- **AMBULATORIO REUMATOLOGIA**
- **AMBULATORIO MEDICINA DELLO SPORT**
- **AMBULATORIO NEUROLOGIA**
- *Attesa comune agli ambulatori di fisiatria, ortopedia, reumatologia, medicina dello sport, neurologia;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **AREA NURSING**
- *Sala Nursing;*
  - *n. 1 Ambulatorio;*
  - *n. 1 Sala Medici;*
  - *Spogliatoi utenti distinti per sesso.*

- *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **GINECOLOGIA**
  - *Attesa/Accettazione;*
  - *n. 1 Ambulatorio Ginecologia;*
  - *n. 1 Ambulatorio Ecografia;*
  - *n. 2 Ambulatori Urologia;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **DERMATOLOGIA**
  - *Attesa/Accettazione;*
  - *n. 2 Ambulatorio Dermatologia;*
  - *n. 1 Ambulatori Venerologia;*
  - *Deposito;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **OTORINOLARINGOIATRIA**
  - *Attesa;*
  - *n. 2 stanze Allergologia;*
  - *n. 1 stanza Audiologia;*
  - *n. 2 Ambulatori Vestibologia;*
  - *n. 2 Ambulatori Otorino;*
  - *Archivio;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **CHIRURGIA ED ENDOSCOPIA**
  - *Attesa;*
  - *n. 2 Ambulatori Chirurgia;*
  - *n. 1 Ambulatorio Preparazione/Risveglio Pazienti;*
  - *n. 1 Ambulatorio Anestesia;*
  - *n. 1 Stanza Sterilizzazione;*
  - *Deposito*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*

- *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **RADIOLOGIA/RISONANZA MAGNETICA NUCLEARE**
  - *Attesa/Accettazione;*
  - *n.1 Stanza MOC;*
  - *n.1 Ambulatorio Mammografia;*
  - *n.1 Stanza Eco-Mammografia;*
  - *n. 1 Stanza Refertazione Mammografia;*
  - *n. 1 Stanza Refertazione RX;*
  - *n. 1 Sala Telecomandata;*
  - *n. 1 Stanza OTP;*
  - *n. 1 Stanza Ecografia;*
  - *n. 1 Stanza Anamnesi;*
  - *n. 2 Sala Comando;*
  - *n. 1 Stanza Risonanza Magnetica;*
  - *n.1 Stanza TAC;*
  - *n. Camera di Controllo;*
  - *n. 1 Stanza Operatori Tecnici;*
  - *Deposito;*
  - *Archivio;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **OCULISTICA**
  - *Attesa/Accettazione;*
  - *n.1 Ambulatorio Ortottista;*
  - *n.1 Ambulatorio Campimetro;*
  - *n.1 Ambulatorio Laser;*
  - *n. 3 Ambulatori Oculistica;*
  - *n. 1 Ambulatorio Fluoroscopia;*
  - *n.1 Sala sosta pazienti trattati;*
  - *Deposito;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **CARDIOLOGIA**
  - *Attesa/Accettazione;*

- *n.1 Ambulatorio Endocrinologia;*
  - *n.3 Ambulatori Cardiologia;*
  - *n.1 Sala E.C.G.;*
  - *Deposito;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **DIABETOLOGIA**
- *Attesa/Accettazione;*
  - *n.10 Ambulatori;*
  - *n. 1 Segreteria;*
  - *Spogliatoi utenti distinti per sesso;*
  - *n.1 Deposito;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **NEUROPSICHIATRIA INFANTILE**
- *Attesa/Accettazione;*
  - *n. 8 Ambulatori;*
  - *n. 1 Sala Medici;*
  - *n. 1 Ambulatorio Anestesia;*
  - *n. 1 Palestra (circa 45 mq);*
  - *Spogliatoi utenti distinti per sesso;*
  - *Deposito;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*
- **CONSULTORIO**
- *Attesa/Accettazione;*
  - *n. 9 Ambulatori;*
  - *Sala Spazio Giovani (circa 40 mq);*
  - *n. 1 Palestra (circa 45 mq);*
  - *Spogliatoi utenti distinti per sesso;*
  - *Deposito;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso;*
  - *n. 1 Blocco bagni dedicato all'utenza, distinti per sesso, di cui uno attrezzato per i diversamente abili.*

➤ **UFFICI DISTRETTO SANITARIO**

- *Attesa*
- *n. 4 Uffici;*
- *n. 1 Segreteria;*
- *n. 1 Ufficio Responsabile Amministrativo;*
- *n. 1 Ufficio Responsabile Sanitario;*
- *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso.*

➤ **DIREZIONE POLIAMBULATORIO**

- *Attesa;*
- *n. 5 Uffici;*
- *n. 1 Sala Medici;*
- *n. 1 Sala Riunioni (50 persone);*
- *n. 1 Sala Foyer;*
- *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso.*

➤ **INTEGRATIVA PROTESICA**

- *n. 5 Uffici;*
- *n. 1 Deposito/Archivio;*
- *n. 1 Blocco bagni dedicato al personale operativo, distinti per sesso.*

➤ **SPAZI ACCESSORI**

***Oltre agli spazi da destinare alle diverse branche mediche sopra indicate, lo stabile dovrà essere dotato di spazi accessori funzionali alla loro utilizzazione, quali:***

- *Vani tecnici per impianti, quali, riserva idrica antincendio/locale autoclave e pompe antincendio, alloggio unità esterne climatizzazione, quadri elettrici, etc...;*  
Tutti i vani tecnici dovranno essere facilmente accessibili per consentire un'agevole manutenzione.
- *Depositi/Archivi/Locali di Sgombero;*
- *Adeguate numero di parcheggi riservati alla direzione.*
- *I vani scala, nel rispetto della vigente normativa di legge per uso pubblico, dovranno essere, in numero e dimensioni, opportunamente calcolati al fine di garantire la corretta fruibilità delle persone e la possibilità del trasporto di barelle in caso di emergenza, nonché dotate di filtro e opportunamente contrapposte tra di loro nel rispetto della normativa antincendio vigente.*
- *Oltre ai vani scala dovranno essere installati un adeguato numero di ascensori correttamente dimensionati in funzione del volume degli accessi giornalieri, di cui almeno uno monta lettighe.*

Tutti gli ambienti dovranno essere conformi alle vigenti norme igienico-sanitarie ed i locali destinati ad attività sanitarie dovranno essere pavimentati e rivestiti con materiali idonei a realizzazioni senza soluzione di continuità, in modo da consentire le operazioni di pulizia e disinfezione;

Tutte le superfici degli ambienti sopra elencati dovranno essere conformi ai requisiti minimi autorizzativi delle strutture sanitarie e sociosanitarie di cui al DGR 47\_42 della Regione Autonoma della Sardegna, nonché conformi alla circolare inviata dall'Agenzia del Demanio prot. N.26086 del 25/09/2012, a tutte le Amministrazioni centrali e periferiche dello stato contenente indicazioni operative sulle attività di razionalizzazione degli immobili utilizzati per fini istituzionali, in applicazione dell'art. 3 comma 9 decreto legge 95/2012.

*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 (attesa, ambulatorio, ufficio, servizi igienici, etc.) nel rispetto dei "Requisiti essenziali, tecnici, dimensionali e funzionali".*

**2.2.4** superficie a parcheggio secondo gli standard urbanistici vigenti nel Comune, oltre agli spazi di legge obbligatori per diversamente abili, in relazione alla tipologia delle attività da erogare nei locali oggetto di locazione;

**2.2.5** L'immobile dovrà essere dotato di impianti di:

Climatizzazione/Termo climatizzazione e, laddove necessario, di ricambio aria, conformi alle norme vigenti;

Allarme e rilevazione incendi conforme alle norme vigenti.

Sistema di sicurezza/antintrusione conforme alle norme vigenti.

Tutti i locali di lavoro del personale dovranno essere forniti di accesso telefonico gestito da centralino interno e da rete telematica di trasmissione dati per l'utilizzazione della rete locale LAN di trasmissione dati, oltre a collegamento alla rete internet (fibra ottica).

L'impianto di illuminazione dovrà essere adeguato all'uso previsto dei locali e conforme alle vigenti prescrizioni normative.

Gli impianti elettrici dovranno essere adeguati e conformi alle norme vigenti.

**2.2.6** L'immobile dovrà essere esente da abusi edilizi e/o vincoli di altra natura.

***In sede di affidamento, prima della stipula del contratto di locazione definitivo, questa Azienda si riserva di dare indicazioni precise mediante i propri uffici per addivenire ad una organizzazione e 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** L'immobile dovrà essere dotato di impianto di climatizzazione/termoclimatizzazione e, laddove necessario, di ricambio d'aria;

**2.3.2** Gli impianti elettrici dovranno essere adeguati e conformi alle norme vigenti;

**2.3.3** L'impianto di illuminazione dovrà essere adeguato all'uso previsto dei locali, possibilmente a LED e comunque conforme alle prescrizioni normative vigenti;

**2.3.4** Tutti i locali di lavoro del personale dovranno essere forniti di accesso telefonico gestito da centralino interno e da rete telematica di trasmissione dati per la utilizzazione di rete locale LAN di

trasmissione dati per la utilizzazione di rete locale LAN di trasmissione dati, oltre a collegamento alla rete internet;

**2.3.5** L'immobile dovrà essere dotato di un gruppo di continuità elettrica opportunamente dimensionato per dare continuità ai circuiti elettrici dei servizi, nonché dotato di luci di emergenza;

**2.3.6** Impianto di rilevazione e allarme incendi conforme alle norme vigenti;

**2.3.7** Impianto di sicurezza/antintrusione adeguato all'uso previsto dei locali;

**2.3.8** Dotazione di Sensori di presenza.

## 2.4 Compatibilità alle normative di riferimento

**2.4.1** destinazione dell'immobile offerto in locazione conforme all'uso di cui al presente Avviso;

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

**2.4.3** conformità alle vigenti norme in materia igienico-sanitarie;

**2.4.4** conformità alle vigenti norme in materia di requisiti acustici passivi;

**2.4.5** conformità degli impianti tecnici e tecnologici alle norme vigenti;

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

**2.4.7** conformità dell'immobile alla vigente normativa sul contenimento dei consumi energetici e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile;

**2.4.8** conformità della struttura alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi e conformità degli impianti di rilevazione incendi alle vigenti norme;

**2.4.9** rispetto delle disposizioni di cui al DPR 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 attraverso la trasmissione della seguente documentazione:**

- **ALLEGATO D:** 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) e relativi allegati;
- **ALLEGATO E:** 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, ai sensi delle vigenti norme di legge;
- **ALLEGATO F:** Dichiarazione di conformità degli impianti installati ai sensi del D.M. 37/2008 o dichiarazione di rispondenza a firma di un tecnico abilitato per gli impianti realizzati prima del 27/03/2008; in caso di trasformazione e ampliamento/adeguamento degli impianti esistenti o di nuove installazioni di potenza superiore a quanto stabilito dall'art.5 del DM 37/2008, redazione di progetto a firma di un professionista iscritto ad un albo professionale.

## 2.5 Identificativi catastali dell'immobile

- 2.5.1 Visura storica catastale aggiornata;
- 2.5.2 Planimetria catastale aggiornata;
- 2.5.3 Documento comprovante il titolo di proprietà dell'immobile che si intende offrire in locazione;
- 2.5.4 Situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi e passivi.

## 2.6 Allegati tecnici da produrre

### ALLEGATO A:

- 2.6.1 Aerofotogrammetria in scala 1:1000 o 1:2000 della zona in cui è ubicato l'immobile proposto in offerta con chiara individuazione dello stesso. Dovranno altresì essere evidenziate le principali strade pubbliche di accesso e le aree di pubblico parcheggio;
- 2.6.2 Documentazione fotografica dell'immobile, con un congruo numero di foto rappresentative degli ambienti interni ed esterni e del suo immediato intorno, nonché dell'eventuale area cortilizia e dell'area parcheggi.  
Le fotografie dovranno essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm con didascalie e dovranno essere corredate da planimetria indicante i punti di ripresa;
- 2.6.3 Relazione tecnica contenente le indicazioni in merito a:
  - Ubicazione, compresa la descrizione dei collegamenti con i mezzi pubblici, la raggiungibilità con i mezzi privati e la disponibilità dei parcheggi propri (indicare quantità) o in prossimità dell'edificio (indicando in quest'ultimo caso la distanza dall'immobile, espressa in metri);
  - Estremi del provvedimento abilitativo che attesti la conformità urbanistica dell'immobile;
  - Superfici utili e commerciali dell'immobile offerto in locazione;
  - Altezze degli ambienti interni;
  - Dotazione di allacciamenti alle reti, fognaria, idrica, energia elettrica, fibra ottica, etc.;
  - Uso attuale dell'immobile;
  - Caratteristiche costruttive;
  - Tipologia strutturale e architettonica;
  - Descrizione della distribuzione interna dei locali con particolare riferimento alle finiture e alla dotazione impiantistica (caratteristiche di tutti gli impianti installati nell'immobile);
  - Descrizione dello stato di conservazione, di manutenzione e vetustà dell'immobile.
- 2.6.4 Pianta quotata e arredata, prospetti e sezioni dello stato di fatto dell'immobile e, qualora necessaria, rappresentazione grafica della proposta di adeguamento dell'immobile alle esigenze della ATS Sardegna, costituita da piante quotata e arredate e da sezioni e prospetti (se variati);
- 2.6.5 Tipologia e descrizione delle eventuali opere di adeguamento che si ritiene opportuno eseguire per rendere l'edificio rispondente alle esigenze dell'Azienda Sanitaria;
- 2.6.6 Indicazione della eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- 2.6.7 Attestazione di Prestazione Energetica (APE) a firma di un tecnico abilitato, in corso di validità;

**ALLEGATO B:** dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;

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

## 2.7 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 anni 6 rinnovabile, non tacitamente, per ulteriori anni 6.

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 di ATS, nonché in caso di sopravvenuta disponibilità o ristrutturazione di immobili di proprietà ATS (compresa la concessione in comodato d'uso gratuito ad ATS di immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati), mediante disdetta da darsi almeno tre mesi 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 ed il cui valore sarà oggetto di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Il canone sarà liquidato in rate semestrali 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) 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 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 A SEDE DEL POLIAMBULATORIO  
DELLA CITTA’ DI QUARTU SANT’ELENA\_ASSL CAGLIARI”**

al seguente indirizzo:

**Azienda per la Tutela della Salute (ATS Sardegna)  
SC Logistica e Valorizzazione del Patrimonio  
via Enrico Costa n. 57, Sassari**

La data di scadenza del presente avviso verrà resa nota sul sito web aziendale [www.atssardegna.it](http://www.atssardegna.it) – Albo Pretorio – Bandi e Gare – In svolgimento, 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 ATS 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 ATS Sardegna 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 norme 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 facsimile **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 **"Documentazione Tecnica"**.

La ATS Sardegna 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 3 per la locazione dell'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

La ATS 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 dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

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 e ad uso comune);
- ✓ grado di rispondenza dell'edificio alle caratteristiche sopra richieste, anche in termini di accessibilità da parte dell'utenza e degli addetti ai lavori di ogni singolo ambiente;
- ✓ rispetto dei tempi di consegna e fruibilità dell'edificio tenuto conto anche dell'eventuale necessità di interventi di adeguamento dei locali;
- ✓ ubicazione dell'edificio nel Comune indicato nel presente Avviso;
- ✓ 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 ATS Sardegna, per la verifica delle condizioni generali dello stabile offerto. A tal fine, previa comunicazione scritta di ATS Sardegna, 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"*  
*Pmin = 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: [sc.logistica.patrimonio@pec.atssardegna.it](mailto:sc.logistica.patrimonio@pec.atssardegna.it), indicando nell'oggetto la dicitura:

**RICHIESTA INFORMAZIONI****“AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DEL POLIAMBULATORIO DELLA CITTA' DI QUARTU S. ELENA- ASSL CAGLIARI” -****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.

In corso di locazione, il locatario potrà apportare modifiche, innovazioni, trasformazioni, migliorie o addizioni all'immobile o agli impianti tutti, con il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque realizzate, il Locatore avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno.

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 sui canoni di locazione, fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti. 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 ATS Sardegna 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, nonché dell'acquisizione della valutazione di congruità da parte 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 ATS Sardegna.

**Il Direttore della SC Logistica e Valorizzazione del Patrimonio**  
**sostituito Ing. Cristian Filippo Riu**