

Regione Emilia Romagna
AZIENDA U.S.L. DI PARMA
Strada del Quartiere 2/a – 43125 – Parma
DISTRETTO DI FIDENZA

**AVVISO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE TEMPORANEA DI IMMOBILI PER UFFICI
DEL DISTRETTO DI FIDENZA**

Si rende noto che l'Azienda USL di Parma, in funzione della necessità di acquisire locali in tempi contenuti a causa di alcune riorganizzazioni connesse alla situazione pandemica, con conseguente revisione di alcuni servizi sanitari, intende acquisire in locazione, per una durata variabile di anni 6 rinnovabile per ulteriori 6/12 anni, quindi massimo fino al 2041, ad esclusiva discrezione della proprietà, in funzione della tipologia di locali offerti (anche pluriennale in caso di soluzioni convenienti per l'Azienda), unità immobiliari suddivise in lotti, di cui il primo (**LOTTO n.1**) da destinare a sede del **Servizio Dipendenze Patologiche (SERDP) del Distretto di Fidenza**, il secondo (**LOTTO n.2**) da destinare a sede di **Uffici/Ambulatori del Centro di Salute Mentale (CSM)** ed il terzo (**LOTTO n.3**) da destinare a sede di **Uffici/Ambulatori del Dipartimento di Sanità Pubblica del Distretto di Fidenza**, con le seguenti caratteristiche minime per le seguenti 3 aree funzionali:

LOTTO n. 1 (CIG Z1E385D156):

- **superficie complessiva 300/400 mq.;**
 - locali a disposizione:
 - n. 1 sala attesa di circa 25/40 Mq.; n. 3 ambulatori; n. 7 studi medici; n.1 locale per attività diagnostiche e terapeutiche con servizi igienici riservati; n.1 locale per attività amministrative/accettazione/informazioni; n. 1 sala riunioni; n. 1 archivio; n. 2 spogliatoi con servizi per il personale; n. 4 servizi per gli utenti; locali per deposito materiale pulito, sporco e materiale d'uso/attrezzature;
 - locali posizionati su un unico piano con ingresso indipendente e con un layout che permetta un facile controllo su tutti i locali;
 - ubicazione in zona del centro abitato dei capoluoghi dei Comuni di Fidenza o Salsomaggiore Terme, facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici e con caratteristiche del contesto che non sia di degrado, pur garantendo una adeguata riservatezza per le modalità di accesso;
- presenza di parcheggio per autovetture nelle vicinanze dei locali.

LOTTO n. 2 (CIG ZF1385D543):

- **superficie complessiva 300/400 mq.;**
- locali a disposizione: n. 1 sala attesa di circa 25/40 Mq.; n. 3 ambulatori; n. 7 studi medici; n. 1 sala riunioni; n. 1 archivio; n. 2 spogliatoi con servizi per il personale; n. 4 servizi per gli utenti; locali per deposito materiale pulito, sporco e materiale d'uso/attrezzature;
- locali posizionati su un unico piano e con un layout che permetta un facile controllo su tutti i locali;
- ubicazione in zona del centro abitato dei capoluoghi dei Comuni di Fidenza o Salsomaggiore Terme, facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici e con caratteristiche del contesto che non sia di degrado, pur garantendo una adeguata riservatezza per le modalità di accesso;
- presenza di parcheggio per autovetture nelle vicinanze dei locali.

LOTTO n. 3 (CIG ZE4385DB90):

- 1) SISP/SIAN locali n° 14 x uffici (di cui 7 con postazioni doppie) + 2 Spogliatoi + 2 ambulatori gruppo 1 + 2 ambulatori per medicina sportiva (con spogliatoio utenti posto possibilmente in posizione centrale e comunicante con i 2 ambulatori) + magazzino materiali emergenze e DPI. **Totale circa 530 mq circa;**
- 2) SPSAL locali uffici n° 9 (di cui 4 con postazioni doppie) + 2 Ambulatori + 1 ambulatorio per commissione invalidi di almeno 25 mq. + spogliatoi + magazzino materiali. **Totale 270 mq circa;**

- 3) SVET locali uffici n° 12 (di cui 4 con postazioni doppie) + 2 spogliatoi + 2 magazzini emergenza e DPI + ambulatorio con accesso diretto dall'esterno per cani e gatti. **Totale 300 mq. circa**
- 4) sale attesa per ogni area funzionale con spazi sufficienti per circa 10-20 persone;
- 5) ubicazione in zona facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici.

Per il solo lotto n. 3, stante l'allocazione di servizi territoriali dotato di consistente parco automezzi, deve essere presente nelle immediate vicinanze dell'immobile un parcheggio privato riservato per almeno 40 automezzi o pubblico gratuito con dotazione tale da permettere il parcheggio di tali mezzi senza problemi di spazi.

Le unità immobiliari di cui sopra possono essere così ubicate:

LOTTO n. 1:

centri abitati dei capoluoghi Fidenza o Salsomaggiore Terme;

LOTTO n. 2:

centri abitati dei capoluoghi Fidenza o Salsomaggiore Terme;

LOTTO n. 3:

comuni di Fidenza, Salsomaggiore Terme o aree limitrofe.

L'AZIENDA SI RISERVA, A PROPRIA ASSOLUTA DISCREZIONE, DI AGGIUDICARE O NON AGGIUDICARE, UNO O PIU' LOTTI, ANCHE DISGIUNTAMENTE.

Si evidenzia che si procederà ad una valutazione comparativa delle offerte pervenute, tenendo conto sia di elementi qualitativi, che di quelli relativi alla parte economica.

Si sottolinea in particolare che per la formulazione dell'offerta economica, a pena di esclusione, non saranno considerate offerte superiori a 60,00 Euro/Mq. anno.

Verranno attribuiti punteggi alle proposte pervenute, utilizzando i seguenti criteri, tenendo in considerazione che potranno essere non ammesse offerte caratterizzate da problematiche, da esplicitare analiticamente, che ne impediscano un efficace ed efficiente utilizzo, ad assoluta discrezione dell'Azienda USL di Parma, legate anche solo ad una delle caratteristiche minime, se ritenuta problematica rilevante):

LOTTO n. 1 (CIG Z1E385D156):

- a) Canone €/mq (40 punti), da attribuire con la seguente formula: (€ al Mq. dell'offerta più conveniente) X 40: (€ al Mq. dell'offerta da valutare)
- b) Pronta disponibilità - MAX 15 punti. **Non saranno comunque valutate offerte caratterizzate da una disponibilità che, per vincoli contrattuali attivi o particolari lavori di adattamento da eseguire, renda i locali idonei e liberi oltre 150 giorni dalla comunicazione di scelta;**
- c) Condizioni dei locali con riferimento alla parte edile ed impiantistica - MAX 10 punti;
- d) Layout dei locali, con riferimento alle esigenze di destinazione degli stessi ed alle condizioni minime sopra riportate. Devono essere allegate planimetrie quotate e in scala fotografie sia dell'esterno, che dell'interno - MAX 10 punti;
- e) Ubicazione dei locali nel contesto urbano, tenendo conto in modo paritario di tutte le caratteristiche minime sopra indicate, con riferimento al presente criterio (raggiungibilità con mezzi pubblici o con viabilità idonea, contesto urbano, presenza di parcheggio per autovetture) – MAX 25 punti

LOTTO n. 2 (CIG ZF1385D543):

- a) Canone €/mq (25 punti), da attribuire con la seguente formula: (€ al Mq. dell'offerta più conveniente) X 25: (€ al Mq. dell'offerta da valutare)
- b) Pronta disponibilità - MAX 15 punti. **Non saranno comunque valutate offerte caratterizzate da una disponibilità che, per vincoli contrattuali attivi o particolari lavori di adattamento da eseguire, renda i locali idonei e liberi oltre 150 giorni dalla comunicazione di scelta;**
- c) Condizioni dei locali con riferimento alla parte edile ed impiantistica - MAX 10 punti;
- d) Layout dei locali, con riferimento alle esigenze di destinazione degli stessi ed alle condizioni minime sopra riportate. Devono essere allegate planimetrie in scala e fotografie sia dell'esterno, che dell'interno - MAX 20 punti;

- e) Ubicazione dei locali nel contesto urbano, tenendo conto in modo paritario di tutte le caratteristiche minime sopra indicate, con riferimento al presente criterio (raggiungibilità con mezzi pubblici, contesto urbano, riservatezza dell'accesso, presenza di parcheggio per autovetture) – MAX 30 punti.

LOTTO n. 3 (CIG ZE4385DB90):

- a) Canone €/mq (40 punti), da attribuire con la seguente formula: (€ al Mq. dell'offerta più conveniente) X 40: (€ al Mq. dell'offerta da valutare)
- b) Pronta disponibilità - MAX 10 punti. **Non saranno comunque valutate offerte caratterizzate da una disponibilità che, per vincoli contrattuali attivi o particolari lavori di adattamento da eseguire, renda i locali idonei e liberi oltre 240 giorni dalla comunicazione di scelta;**
- c) Condizioni dei locali con riferimento alla parte edile ed impiantistica - MAX 10 punti;
- d) Layout dei locali, con riferimento alle esigenze di destinazione degli stessi ed alle condizioni minime sopra riportate. Devono essere allegate planimetrie quotate e in scala fotografie sia dell'esterno, che dell'interno - MAX 10 punti;
- e) Ubicazione dei locali nel contesto urbano, tenendo conto in modo paritario di tutte le caratteristiche minime sopra indicate, con riferimento al presente criterio (raggiungibilità con mezzi pubblici o con viabilità idonea, contesto urbano, presenza di parcheggio per autovetture) – MAX 30 punti (di cui MAX 5 punti per raggiungibilità con mezzi pubblici).

(Informazioni possono essere assunte dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 presso il **Servizio Logistica e Gestione Amministrativa Lavori Pubblici** dell'Azienda USL di Parma – Arch. Jessica Copelli – Geom. Lara Biavardi – Geom. Michele Bardò, tel. 0521 703401- 0521971003 – e-mail: patrimonioimmobiliare@ausl.pr.it).

La proposta di immobile dovrà essere racchiusa in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, che dovrà riportare esternamente il nome del mittente e la seguente dicitura: "**OFFERTA PER LA RICERCA IN LOCAZIONE TEMPORANEA DI IMMOBILI PER UFFICI DEL DISTRETTO DI FIDENZA – LOTTO n.**".

All'interno di tale busta dovranno essere inserite le seguenti 3 buste, a loro volta debitamente sigillate con le stesse modalità, riportando all'esterno le seguenti rispettive diciture:

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, contenente la dichiarazione debitamente compilata e sottoscritta da tutti i proprietari o da tutti i legali rappresentanti (la stessa potrà essere sottoscritta anche solo da un proprietario o da un solo legale rappresentante, ma in tal caso lo stesso si assume tutte le responsabilità in ordine alle dichiarazioni rilasciate, anche ai fini penali), presente nel sito Internet dell'azienda USL di Parma – Sezione Trasparenza:
(https://www.ausl.pr.it/amministrazione_trasparente/bandi_attivi/default.aspx);

BUSTA B – DOCUMENTAZIONE TECNICA, contenente la relazione, sottoscritta da un proprietario o da un legale rappresentante, riportante l'esatta ubicazione, nonché la descrizione degli elementi di valutazione di cui ai precedenti punti (dalla lettera b alla lettera e), nonché la superficie lorda. Alla stessa, ai fini di una migliore valutazione, devono essere allegate planimetrie in scala quotate e fotografie sia dell'esterno, che dell'interno.

BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA, contenente l'indicazione del Canone €/Mq. al netto di IVA, utilizzando il Modulo presente nel sito Internet dell'azienda USL di Parma – Sezione Trasparenza – Sezione Trasparenza, di cui al punto a):
(https://www.ausl.pr.it/amministrazione_trasparente/bandi_attivi/default.aspx)

La busta sigillata dovrà **pervenire, esclusivamente a mano o per corriere, entro e non oltre le ore 12.00 (dodici) del giorno 30/11/2022** presso gli uffici del Servizio Logistica e Gestione Amministrativa LL.PP., 2° piano Padiglione Rasori, Azienda Ospedaliera Universitaria di Parma, via Gramsci, 14 - dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 – 13.00. La spedizione ed il recapito dell'offerta sono ad esclusivo rischio

del concorrente; Le offerte non pervenute o pervenute in ritardo, non potranno essere prese in considerazione.

Si comunica che:

- **nella prima seduta pubblica che si terrà alle ore 11.00 del 05/12/2022** presso la Sede del Servizio Logistica e Gestione Amministrativa Lavori Pubblici dell'Azienda USL di Parma, sita all'interno del Padiglione Rasori nell'Area dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma (PR), si procederà all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa e quella tecnica;
- apposita commissione procederà in seduta riservata alla fase di valutazione tecnica, con l'attribuzione dei punti con riferimento alla parte qualitativa;
- **con successiva seduta pubblica nella stessa sede**, verranno comunicati i punteggi ottenuti da tutti gli offerenti relativamente alla parte tecnica, e si procederà all'apertura delle offerte economiche e quindi all'assegnazione dei punti relativamente alla parte economica, con l'individuazione dell'assegnazione provvisoria.

Si rappresenta fin da ora che, qualora il numero di offerte pervenute lo consenta, le buste relative alle offerte economiche potranno essere aperte nella stessa giornata del 05/12/2022, al termine della valutazione offerte tecniche.

Si evidenzia quanto segue:

- **L'Azienda si riserva, a propria assoluta discrezione, di aggiudicare o non aggiudicare, uno o più lotti, anche disgiuntamente.**
- Tenuto conto dell'interesse dell'Amministrazione ad avere il maggior numero di offerte e del settore particolare di attività, con presenza anche di operatori privati non abituati alle procedure di gara formali, nonché dei tempi di esecuzione della presente procedura, si fa presente che non si procederà all'esclusione della gara per la presenza di meri errori formali;
- Non saranno ammesse all'apertura delle offerte economiche le proposte che non raggiungeranno almeno i 4/10 dei punti massimi previsti per ognuno dei criteri di cui ai parametri qualitativi (per il parametro e si considererà, ai fini del presente punto, solo i 4/10 del totale);
- Non verranno prese in considerazione offerte con una dotazione di superficie notevolmente superiore a quella prevista (superiore del 25% rispetto a quella indicata);
- **L'Azienda USL di Parma si riserva, a propria assoluta discrezione, di non procedere all'assegnazione senza che gli offerenti possano vantare alcun diritto, né per danno emergente, né per lucro cessante;**
- **a pena di esclusione, non saranno considerate offerte superiori a 60,00 Euro/Mq. anno.**

L'Azienda USL di Parma, al fine di effettuare una valutazione migliore, si riserva il diritto di effettuare appositi sopralluoghi presso le strutture proposte, prima dell'aggiudicazione definitiva. In caso di impossibilità di effettuare il sopralluogo, per il quale l'offerente dovrà essere disponibile già nella mattinata del giorno successivo a quello di apertura delle offerte, previa richiesta telefonica, nel pomeriggio del giorno precedente, per colpa imputabile all'offerente, si procederà all'esclusione dell'offerta.

Parma, 28/10/2022

Il Dirigente del Servizio
Logistica e Gestione Amministrativa Lavori Pubblici
(Dott.ssa Michela Boschi)