

**CAPITOLATO SPECIALE DI GARA**Stazione Appaltante: *Società TSB - Tolentino Salute e Benessere Srl Unip*

**OGGETTO: "GARA PER L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE COMMERCIALE PER DESTINAZIONE D'USO MEDICO - AMBULATORIALE, DI SPAZI - UNITA' IMMOBILIARI site nell'ambito del Comune di Tolentino (MC)",**

**A) PREMESSE**

TSB - Tolentino Salute e Benessere Srl Unip. (*di seguito TSB Srl Unip.*) ha necessità di acquisire in locazione, spazi medico – ambulatoriali - già organizzati in struttura sanitaria secondo le norme vigenti in materia - da adibire ad attività ambulatoriali e di riabilitazione dei medici e sanitari allo scopo autorizzati.

TSB Srl Unip. intende soddisfare tali esigenze mediante l'acquisizione di appositi spazi in almeno una struttura sita nel Comune di Tolentino (MC), al solo scopo di agevolare l'accesso e la mobilità locale di tutti quegli utenti impossibilitati o non sempre in grado di raggiungere la sede operativa decentrata dello Stabilimento Terme Santa Lucia di Tolentino.

**B) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

La struttura, oltre ai requisiti oggettivi (CCIA – generali ecc...), deve disporre di tutte quelle caratteristiche necessarie per poter essere inequivocabilmente individuata parte degli utenti, come "distaccamento strutturale ed organizzativo" della sede centrale operativa delle TERME SANTA LUCIA di Tolentino.

In tal senso, si possono considerare "requisiti minimi" anche le porzioni di struttura compartimentate in modo tale che i percorsi di accesso, di accoglienza e di erogazione delle prestazioni siano adeguatamente separati dal resto delle attività che si svolgono nella struttura stessa.

Costituisce condizione necessaria ed imprescindibile, l'ubicazione dell'unità immobiliare richiesta, entro il territorio del Comune di Tolentino (MC).

La struttura deve essere in regola con le previsioni di cui alla L.R. 20/2000 e s.m.i. e con quanto richiesto dal manuale di autorizzazione della Regione Marche (in materia di esercizio delle attività sanitarie), in ogni caso priva di barriere architettoniche.

La struttura non deve essere accreditata/convenzionata con il S.S.N., così come non possono svolgersi all'interno di questa, altre attività sanitarie in regime di convenzionamento con il S.S.N, ancorché riferibili a soggetti giuridici diversi.

**C) COMPONENTI MINIME E COSTITUTIVE DEI LOCALI**

Fermo restando quanto indicato al precedente p."B", la struttura deve essere dotata di requisiti / dotazioni minime essenziali, quali:

**c.1 - LOCALI:**

c.1.1) Numero 2 ambulatori di "gruppo 1" allestiti per attività sanitaria ambulatoriale;

c.1.2) Locale o box da adibire a segreteria ed accettazione;

c.1.3) Sala di attesa;

c.1.4) Bagno aperto al pubblico e per diversamente abili;

c.1.5) Superficie complessiva utilizzabile non inferiore a 150,00 m<sup>2</sup> .( esclusi terrazzi e/o altre superfici non idonee allo svolgimento delle attività medico ambulatoriali in oggetto.

## **c.2 - APPARECCHIATURE /ATTREZZATURE ED IMPIANTI:**

c.2.1) Arredi per ufficio (scrivanie e sedie di attesa);

c.2.2) Arredi sanitari (con un min. di n. 2 lettini);

c.2.3) Predisposizione linea telefonica fissa ( presenza attacco telefono, senza necessità alcuna di preesistente contratto con gestore telefonico);

c.2.4) Predisposizione collegamento ADSL ad I.P. statico (possibilità di installazione linea ADSL);

c.2.5) Climatizzazione invernale ed estiva

## **c.3 - DISPONIBILITA' ORGANIZZATIVA:**

c.3.1) Orario di operatività h24 (inteso come piena operatività di tutti gli impianti e di tutte le funzioni di conduzione);

c.3.2) Servizio di segreteria (da attivarsi su opzione di TSB Srl Unip, indicando il costo giornaliero, comunque non soggetto a valutazione economica), ove per "servizio di segreteria" si deve intendere:

- attività di accoglienza dei pazienti afferenti agli ambulatori;
- attività di accettazione, fatturazione ed incasso dei proventi delle prestazioni su sistema utilizzato da TSB Srl Unip.;
- attività di agenda con prenotazione seduta stante delle prestazioni successive condivise con il professionista che ha eseguito la prestazione (es. visite di controllo) sul sistema utilizzato da TSB Srl Unip.;
- attività di richiamata di pro-memoria dei pazienti prenotati nelle sedute successive;
- attività di assistenza alla poltrona in termini di riallocazione dei pazienti negli spazi lasciati vuoti dagli abbandoni ovvero nel caso di impossibilità del professionista a tenere l'ambulatorio (assenze non programmate, non gestite da TSB Srl Unip).

Eventuali unità immobiliari con caratteristiche strutturali ed organizzative inferiori rispetto a quelle minime suesposte, potranno essere in ogni caso, prese in considerazione - ad insindacabile giudizio e decisione della Commissione Giudicatrice - solo se e nella misura in cui, alla scadenza del presente bando di gara, si abbia a riscontrare l'assenza nell'ambito del territorio locale del Comune di Tolentino, di spazi sufficientemente e strutturalmente idonei ad ospitare le attività medico – ambulatoriali di cui sopra.

## **D) STRUTTURA DEL COMPENSO**

Nelle strutture individuate saranno ammessi ad operare i professionisti già in rapporto contrattuale con TSB Srl Unip., attualmente operanti in ambulatori esterni o in strutture convenzionate.

L'utilizzo degli spazi, delle apparecchiature ed attrezzature messe a disposizione nonché del servizio di segreteria - nell'ipotesi di connessa attivazione - sarà retribuito mediante quota stabilita in offerta economica ("corrispettivo mensile di locazione").

La liquidazione del compenso previsto, composto come sopra detto, avverrà entro gg 30 dal ricevimento della fattura mensile.

## **E) OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica dovrà essere strutturata in base alla seguente formula:

- *Costo mensile locazione proposta (cm).*
- *Importo complessivo annuo (ic) non superabile € 12.000,00 + Iva*
- *Per cui:  $ic = cm \times 12$*

Gli interessati sono ammessi a partecipare al presente bando di gara, presentando oltre all'offerta economica di base per "**la concessione in locazione**" di cui al **Mod. "B"**, un'ulteriore proposta di offerta economica relativamente al "**servizio segreteria**"; in effetti, qualora la struttura sia in grado e nelle condizioni di poter fornire anche l'utilizzo di apposito servizio di segreteria, questa potrà procedere alla presentazione di un'offerta economica ad hoc, da formularsi nell'apposito allegato **Mod. "B1"**, pur non rilevando ai fini della valutazione economica complessiva.

In ogni caso, simile offerta potrebbe essere oggetto di successiva contrattazione fra le parti interessate.

#### **F) MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le strutture saranno scelte, con decisione motivata, sulla base di una valutazione integrata dell'offerta economica e delle caratteristiche tecniche, logistiche, giuridico - autorizzatorie, strutturali e di dotazione interna, pari o superiori ai requisiti minimi richiesti di cui ai p.ti precedenti.

In particolare, nella valutazione dell'"**offerta tecnica**", si terrà conto di:

##### **f.1 - COLLOCAZIONE LOGISTICA / SITUAZIONE AUTORIZZATORIA**

- f.1.1) Buona rete stradale di accesso;
- f.1.2) Servizi di trasporto pubblico utilizzabili, con fermate nei pressi della struttura di interesse;
- f.1.3) Parcheggi pubblici disponibili nelle vicinanze della struttura di interesse;
- f.1.4) Accessibilità da parte di professionisti in relazione alla sede principale di operatività , quale Stabilimento Termale Terme Santa Lucia di Tolentino;

##### **f.2 - DOTAZIONI DI LOCALI, APPARECCHIATURE E DISPONIBILITA' ORGANIZZATIVA**

- f.2.1) Numero di ambulatori superiore al minimo;
- f.2.2) Tipologia dell'allestimento con attrezzature /apparecchiature tali da classificarlo come ambulatorio per prestazioni specialistiche (esempio: ambulatorio ginecologico /ostetrico, ambulatorio per fisioterapia, ambulatorio cardiologico);
- f.2.3) Apparecchiature elettromedicali disponibili;
- f.2.4) Disposizione interna della struttura e possibilità di adattamento della ripartizione interna alle esigenze di TSB Srl Unip;
- f.2.5) Parcheggi di pertinenza e riservati alla proprietà.

TSB Srl Unip. in sede di valutazione delle offerte tecniche, si riserva la facoltà - a proprio insindacabile giudizio - di effettuare sopralluoghi nelle strutture oggetto di offerta, previo accordo fra propri delegati ed i responsabili della struttura stessa.

Le operazioni di gara verranno espletate a cura di un'apposita Commissione Giudicatrice (Tecnica), composta da tre componenti, su designazione dell'Ing. Tommaso Bruè n.q. di Amministratore Unico nonché Legale Rappresentante dell'azienda appaltante TSB Srl Unip.

#### **G) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ANCHE PER LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA.**

La documentazione da allegare alla domanda di partecipazione deve consentire la valutazione nel dettaglio dei requisiti minimi e delle caratteristiche ulteriori posseduti dalla struttura, evincibili soltanto a mezzo dei seguenti atti:

g.1 - **domanda di partecipazione alla gara, con annessa dichiarazione sostitutiva di atto notorio** attestante il possesso dei requisiti di partecipazione e la totale assenza e/o il mancato svolgimento all'interno della medesima struttura individuata, di altre eventuali attività sanitarie in regime di convenzionamento con il S.S.N., ancorché riferibili a soggetti giuridici diversi.

g.2 - **capitolato speciale di gara datato e sottoscritto**;

g.3 - **relazione descrittiva** della rete stradale, dei servizi pubblici utilizzabili e dei parcheggi pubblici disponibili nelle vicinanze della struttura oggetto di interesse;

g.4 - **elenco** degli ambulatori con relativa classificazione;

g.5 - **elenco** delle attrezzature ed apparecchiature presenti in ciascun ambulatorio specialistico (ove possibile tipo, costruttore, modello);

g.6 - **elenco** delle apparecchiature elettromedicali disponibili e relativi accessori (ove possibile tipo, costruttore, modello);

g.7 - **descrizione planimetrica** della superficie interna ed esterna alla struttura di interesse.

#### **H) TEMPI E MODALITA' DI CONCESSIONE IN LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI**

I locali dovranno essere consegnati in perfetto ordine e stato di funzionalità entro gg. 30 dalla comunicazione dell'acquisizione degli stessi, per effetto dell'aggiudicazione della gara.

TSB Srl Unip. procederà in contraddittorio ad eseguire sui locali un apposito test di funzionalità, previo sopralluogo da effettuarsi entro gg.3 dalla data di consegna e con successiva redazione di apposito verbale riepilogativo.

A tal fine, le strutture interessate potrebbero essere chiamate a prestare - a proprie spese - adeguata assistenza tecnica e a mettere a disposizione della stazione appaltante, quanto eventualmente occorrente per tal genere di operazioni, con la conseguenza che in ipotesi di rilevazione di eventuali vizi e/o difformità rispetto alla specifica iniziale, lo stesso concorrente partecipante - proprietario o titolare di altra situazione giuridica o di fatto (diritti reali minori di godimento o in alternativa possesso o disponibilità) sull'immobile ispezionato, dovrà provvedere a propria cura e spese, entro il termine di gg.3 dall'ipotetica scoperta, ad eliminare le stesse criticità rilevate, in vista di un successivo sopralluogo di TSB Srl Unip.

I locali offerti in locazione, all'atto di presentazione della domanda di partecipazione, dovranno essere opportunamente muniti di apposita polizza assicurativa per incendio, furto e responsabilità civile verso terzi.

#### **I) DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

Il contratto di locazione in oggetto, verrà stipulato previa verifica e sopralluogo nella struttura accreditata e avrà una durata minima di anni 6 (sei), come normativa impone all'instaurando rapporto di specie, in materia di "locazione commerciale".

Si puntualizza che ad entrambe le parti contraenti (locatore e locatario), si riserva piena facoltà di recesso anticipato dal contratto, potenzialmente esercitabile in qualsiasi momento, fatto salvo l'obbligo di preavviso scritto - a mezzo di raccomandata a/r - di tre mesi alla controparte non recedente.

In particolare, si segnala che l'eventuale recesso anticipato del locatario, potrebbe essere indotto da ragioni di opportunità e convenienza.

#### **J) ONERI A CARICO DEL LOCATARIO**

Sono a carico del locatario, tutti gli oneri e rischi relativi alle attività e agli adempimenti occorrenti, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo e non già esaustivo, quelli inerenti la gestione, l'uso dei locali e quanto più in particolare:

j.1 - Pulizia dei locali;

j.2 - Raccolta e smaltimento dei rifiuti;

j.3 - Disinfezione, disinfestazione e derattizzazione;

j.4 - Voltura utenza energia elettrica;

j.5 - Gestione climatizzazione invernale ed estiva;

j.6 - Gestione utenza gas;

- j.7 - Gestione utenza acqua e fognature;
- j.8 - Voltura utenza telefono e connessioni telematiche;
- j.9 - Assunzione di oneri fiscali - inerenti agli impianti elettrici, idrotermosanitari, fognari, di sicurezza e di verifica delle attrezzature a norma del D.Lgs. n. 626/94 s.m.i. abr. dal D. Lgs. n. 81/2008 in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro - e di tasse comunali (comprehensive di imposte sulla pubblicità);
- j.10 - Manutenzione ordinaria e straordinaria di apparecchiature ed attrezzature (esclusi impianti e ascensori);
- j.11 - Verifiche periodiche tecniche ed ambientali dovute per legge;
- j.12 - Garanzia di assistenza tecnica su ascensori e impianti (esclusi quelli indicati sopra) in ipotesi di guasti, con finalità di continuità o comunque sia, di ripresa delle attività entro e non oltre le 24 ore solari successive al verificarsi del malfunzionamento;
- j.13 - Acquisto e rifornimento di beni di natura "igienico – sanitaria" e "ricettiva", quali per esempio, saponi, asciugamani, salviette, carta igienica, sacchetti per contenitori di rifiuti e qualsiasi altro prodotto destinato al normale utilizzo, per l'utenza e per il personale addetto.

#### **k) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI – INFORMATIVA IN MATERIA DI PRIVACY**

I dati raccolti a seguito del presente bando di gara, verranno trattati nel pieno rispetto del Diritto alla Privacy di cui al D.Lgs. n. 196/2003 ("Codice in materia di protezione di dati personali"), per le finalità strettamente connesse al seguente procedimento in atto.

Pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003, la Ditta TSB Srl Unip., per il tramite del rispettivo Rappresentante Legale, informa che:

- k.1 - I dati forniti dai soggetti e/o ditte partecipanti, verranno trattati esclusivamente per la finalità selettiva, di cui al presente bando;
- k.2 - I dati acquisiti verranno trattati principalmente con strumenti elettronici ed informatici e memorizzati sia su supporti informatici che cartacei, nel rispetto delle misure minime di sicurezza dettate dal "Codice in materia di Privacy";
- k.3 - I dati verranno trattati nel corso della fase selettiva del bando di gara, da parte del personale dipendente e da soggetti collaboratori incaricati TSB Srl Unip., per le finalità di cui sopra, con l'obbligo assoluto di discrezione e riservatezza, essendo fatto a quest'ultima ultima, espresso divieto di divulgazione e diffusione dei medesimi dati sensibili.

#### **L) CONTATTI**

Per qualsiasi ulteriore chiarimento, informazione e/o ulteriori elementi di dettaglio afferenti il seguente bando di gara, le ditte interessate potranno rivolgersi direttamente agli Uff.ci Direzione e Segreteria della Ditta TSB Srl Unip. ai seguenti contatti: Tel: 0733 – 95601; Fax: 0733 – 956024; E-mail: [segreteria@assm.it](mailto:segreteria@assm.it) ; E-mail: [info@termesantalucia.it](mailto:info@termesantalucia.it) chiedendo del Dott. Danilo Compagnucci.

TSB - TOLENTINO SALUTE E BENESSERE Srl Unip  
Ing. Tommaso Bruè  
Amm.tore Unico e Rapp.te Leg.