



# COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Il Comune di Pregnana Milanese – con sede in Piazza della Libertà 1 – 20010 Pregnana M.se (MI) – tel. 02939671 – email [protocollo@pec.comune.pregnana.mi.it](mailto:protocollo@pec.comune.pregnana.mi.it), indice la seguente gara, approvata con determinazione del Responsabile del Settore Servizi alla Persona n. 627 del 17.12.2020

## **BANDO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMUNALE, CON DESTINAZIONE A POLIAMBULATORIO, PER L'ORGANIZZAZIONE DI SERVIZI SPECIALISTICI E SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI RIVOLTI ALLE PERSONE CON DISABILITA'**

La locazione sarà affidata con procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la presente locazione è disciplinata dalla normativa in materia di immobili urbani – capo II della Legge 392/1978.

### **Titolo 1° - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

L'oggetto del presente bando consiste nella locazione di un immobile comunale, sito nel Comune di Pregnana M.se in L.go Avis Aido n. 5, posto al piano terreno, censito:

a) al catasto al foglio 6 mapp. 651 sub.3, mq. 86,02 destinazione d'uso A10 (poliambulatorio) costituito da:

n.1 studio di mq. 18,40

n.1. studio di mq. 10,73

n. 1 studio di mq. 15,91

n. 1 sala di attesa di mq. 23,41

n. 2 servizi igienici, di cui 1 attrezzato per le persone disabili, di mq. 17,57.

b) parte al catasto al foglio 6 mapp. 651 sub.2, mq. 12,00 destinazione d'uso A10 (poliambulatorio) costituito da:

n.1 studio di mq. 12,00.

La superficie totale dello spazio a disposizione è di mq. 98,02 come da planimetrie allegate.

L'impianto di riscaldamento con elementi radianti e la fornitura/smaltimento delle acque è condominiale.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento.

Relativamente alle disposizioni di cui al D.M. 26/06/2009 per l'immobile è stato rilasciato l'attestato di certificazione energetica appartenente alla classe B.

### **Titolo 2° - FINALITA' DELLA LOCAZIONE**

La locazione del poliambulatorio è finalizzata all'erogazione di servizi ed attività di natura sanitaria, socio-sanitaria e socio-assistenziale di base e specialistica, rivolta a persone disabili sia minori che adulti, nello specifico il soggetto che parteciperà al presente bando di gara dovrà redigere un programma dettagliato degli interventi che intenderà svolgere nei locali e le rispettive modalità di fruizione e di costo delle prestazioni da parte dell'utenza.

L'Amministrazione Comunale intende creare un centro polifunzionale la cui gamma di offerta possa comprendere le seguenti prestazioni :

- Prestazioni sanitarie, interventi riabilitativi, interventi psico-educativi e di stimolazione cognitiva e motoria, interventi educativi, interventi di potenziamento delle abilità sociali, interventi socio-assistenziali di tipo compensativo, interventi di sostegno familiare e valorizzazione delle risorse degli attori che intervengono nella gestione dei progetti personalizzati di soggetti disabili, interventi a sostegno dell'inclusione lavorativa, azioni di sensibilizzazione del territorio, attività di informazione e formazione per gli insegnanti su disabilità specifiche e complesse.

### **Titolo 3° - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione posto a base di gara è di € 3.000,00.



# COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Il valore economico della locazione viene volutamente contenuto in quanto l'Amministrazione Comunale ha come interesse prioritario quello di motivare la partecipazione di soggetti qualificati che possano offrire un servizi di interesse pubblico nell'ambito della disabilità.

Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative al rialzo sul canone annuo indicato. Il canone sarà corrisposto in rate trimestrali anticipate.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula ed esecuzione del contratto

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%.

Il canone di locazione non comprende:

1. le spese condominiali (riscaldamento, acqua calda, fredda e spurghi) stimate annualmente in circa €1.500,00;
2. altre utenze private che il locatario riterrà necessarie per lo svolgimento delle proprie attività;
3. spese per le manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti;
4. le spese per le pulizie dei locali e lo smaltimento dei rifiuti.

Per manutenzione ordinaria si intendono tutti gli oneri relativi agli interventi necessari a rendere la struttura quotidianamente utilizzabile e funzionale: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di arredi e strumentazione, imbiancatura ecc..

Rimangono a carico del Comune la manutenzione straordinaria, intesa come tutti gli interventi finalizzati a ripristinare gli impianti e le strutture esistenti in modo che la loro funzionalità sia pari a quella iniziale od a migliorarne le caratteristiche stesse: lavori e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edificio in cui è collocato il poliambulatorio, nonché per realizzare ed integrare gli impianti e le strutture esistenti.

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge. Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

A garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione, il locatario deve provvedere al versamento di una cauzione di importo pari a due mensilità del canone di locazione. Tale cauzione sarà restituita al termine del contratto.

Il locatario, al fine di attuare tutte le misure necessarie per garantire l'incolumità delle persone che utilizzano l'immobile in oggetto e per evitare danni ai locali e cose, dovrà sottoscrivere idonea polizza assicurativa a copertura di ogni danno all'immobile, a persone e cose che dovessero verificarsi nel corso dell'attività.

## **Titolo 4° - DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

La durata del contratto di locazione è di **6 anni** dalla data di stipula dell'atto, **rinnovabile di altri 6 anni**, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

## **Titolo 5° – SUBLOCAZIONE**

Non è ammesso il ricorso alla sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile oggetto del contratto di locazione.



# COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

## Titolo 6° - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Alla gara potrà partecipare qualunque soggetto, singolo o associato che non si trovi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, in particolare previste all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e sempre nei limiti previsti dalle singole disposizioni statutarie.

Requisiti di partecipazione: il soggetto partecipante e per esso il legale rappresentante o il procuratore, dovrà:

- a) essere in possesso dei requisiti di ordine generale prescritti dall'art. 32/quarter del Codice Penale in tema di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, dall'art. 67 del Decreto legislativo 159/2011 in tema di condizioni ostative antimafia, dall'art. 17 della Legge 12/03/1999, n.68, in tema di avviamento al lavoro dei disabili (se soggetto all'obbligo) e dai Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro del settore, dagli accordi sindacali integrativi e tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti, nonché dal D.Lgs n. 81/2008 in tema di salute nei luoghi di lavoro;
- b) essere in possesso dei requisiti professionali richiesti per l'esercizio di attività sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali, nonché delle autorizzazioni degli Enti competenti (Azienda ospedaliera, ASST, ecc...).

## Titolo 7° - SOPRALLUOGO

I soggetti interessati devono effettuare apposito sopralluogo dei locali e del contesto territoriale dove è ubicato il poliambulatorio, previo appuntamento da fissare con i competenti tecnici comunali, che rilasceranno l'attestato di avvenuto sopralluogo.

## Titolo 8° - CRITERI DI VALUTAZIONE OFFERTE

La Commissione giudicatrice, appositamente nominata, procederà alla valutazione delle offerte presentate con l'applicazione dei criteri di valutazione come di seguito specificato:

	Tipologia di OFFERTA	Punteggio Massimo
A	Offerta tecnica: proposta progettuale servizi ed attività sanitarie e socio sanitaria per l'utenza disabile, come da indicazioni di cui al precedente titolo 2°	80 Punti
B	Offerta economica per canone di locazione	20 Punti

L'attribuzione dei predetti punteggi per ogni singolo criterio A e B sarà effettuata secondo le indicazioni di seguito esplicitate:

### A) Proposta progettuale:

1	descrizione dettagliata delle attività e delle prestazioni da svolgersi nel poliambulatorio, modalità organizzative precisando; tariffe, orari di apertura, sistema di prenotazione, ecc	max punti 40
2	descrizione delle esperienze del soggetto proponente di servizi analoghi in altri territori	max punti 15
3	organigramma del personale destinato alle attività progettuali correlato da relativi curriculum vitae	max punti 5
4	arredo e strumentazione da destinare ai locali per le diverse attività	max punti 5
5	percentuale di riduzione delle tariffe delle prestazioni da applicare ai residenti eventualmente differenziati per tipologia di utenza e prestazione	max punti 5
6	accreditamento presso il SSN	max punti 10



## COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

La proposta progettuale tecnica, contenente gli aspetti di cui ai precedenti punti da 1 a 6, dovrà consistere in un documento massimo di 15 pagine (battitura del testo in Arial 11) articolato secondo le indicazioni della precedente tabella (A. proposta progettuale), oltre ai curriculum vitae dei professionisti. Dovrà inoltre essere individuato il professionista che svolgerà la funzione di coordinamento dei servizi e si interfaccerà con l'Amministrazione Comunale.

Qualora, nel corso della durata della locazione, il soggetto gestore dei servizi vorrà fare proposte integrative o migliorative all'organizzazione dei servizi rispetto a quelle indicate in fase di avvio, dovrà darne comunicazione all'Amministrazione Comunale. Il gestore dovrà inoltre annualmente redigere e consegnare all'Amministrazione Comunale un report delle attività svolte ed erogate anche in termini di soddisfacimento da parte dell'utenza fruitrice dei servizi stessi.

I partecipanti dovranno dichiarare la propria disponibilità a prendere in carico i locali e ad avviare le attività dal mese successivo alla decorrenza della locazione.

Il metodo di calcolo per l'attribuzione dei punteggi qualitativi è effettuato come indicato di seguito.

Punteggio qualitativo finale di ciascuna offerta è dato dalla sommatoria dei punteggi ottenuti per singolo requisito/elemento valutativo.

Ogni commissario attribuisce il proprio coefficiente di valutazione (C) a ciascun requisito; tale coefficiente viene moltiplicato per il sub peso (sp) di ciascun requisito (r), viene calcolata la media tra i punteggi attribuiti dai commissari (Pc); la somma delle medie di punteggio relativo a ciascun requisito dà il punteggio della valutazione finale.

$V(a) = \sum P_v(r)$  dove:

$V(a)$  = valutazione qualitativa dell'offerta (a);

$P_v(r)$  = punteggio attribuito a ciascun requisito (r);

$\sum$  = sommatoria

$P_v(r)$  = media dei punteggi dei commissari (Pc)

$P_c = C \cdot sp$

I coefficienti per la valutazione degli elementi qualitativi sono quelli compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali, sulla base della seguente scala di valutazione:

	<b>Indicatori per l'attribuzione del punteggio</b>	<b>Giudizio</b>	<b>Coefficiente</b>
	Questa valutazione si applica quando il servizio proposto supera ampiamente le attese della stazione appaltante ovvero rileva una qualità eccezionalmente elevata.	Ottimo	1,00
	Questa valutazione si applica quando il servizio proposto risponde ad una condizione più che adeguata rispetto a quella richiesta dalla stazione appaltante ovvero presenta una più che soddisfacente rispondenza alle aspettative della stazione appaltante.	Buono	0,75
	Questa valutazione si applica quando il servizio proposto risponde ad una condizione minima richiesta dalla stazione appaltante ovvero presenta una soddisfacente rispondenza alle aspettative della stazione appaltante.	Sufficiente	0,50
	Questa valutazione si applica quando il servizio proposto risponde ad una condizione al di sotto del minimo richiesto dalla stazione appaltante ovvero presenta una scarsa rispondenza alle aspettative della stazione appaltante.	Non pienamente sufficiente	0,25
	Questa valutazione si applica quando il servizio proposto è inadeguato rispetto a quanto richiesto dalla stazione appaltante ovvero presenta una non rispondenza alle aspettative della stazione appaltante. Questa valutazione si applica anche nel caso di assenza di elementi o di elementi certi per la determinazione del punteggio.	Inadeguato	0,00



# COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

## B) Offerta economica

Si intende l'importo di incremento economico annuale sull'importo a base d'asta del canone di locazione annuale.

All'offerta economica migliore verranno assegnati 20 punti.

Alle altre offerte il punteggio sarà attribuito mediante calcolo secondo la seguente formula:

$$PEo = PE(max) * (Po / Pmax)$$

dove PEo = punteggio economico dell'offerta di un concorrente

PE(max) = punteggio economico massimo assegnabile

Po = prezzo offerto dal concorrente

Pmax = prezzo più alto offerto in gara

Si procederà ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di decidere di non procedere alla locazione se nessuna offerta risulta idonea in relazione alle finalità specifiche della locazione.

## Titolo 9° - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono far pervenire all'ufficio Protocollo del Comune di Pregnana M.se – Piazza della Libertà n. 1, **entro le ore 12.00 del giorno 8 febbraio 2021**, un plico sigillato contenente la documentazione richiesta e riportante la dicitura:

- DENOMINAZIONE DELLA DITTA MITTENTE, INDIRIZZO E NUMERO TELEFONICO;
- Oggetto della gara: GARA PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMUNALE, CON DESTINAZIONE A POLIAMBULATORIO, PER L'ORGANIZZAZIONE DI SERVIZI SPECIALISTICI E SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI RIVOLTI ALLE PERSONE CON DISABILITA'.

Il predetto termine è perentorio e dunque saranno escluse le offerte pervenute oltre tale termine anche se sostitutive o aggiuntive di offerte precedenti. Per l'osservanza del termine vale esclusivamente il timbro a data e l'orario di arrivo apposto sul plico dall'Ufficio Protocollo del Comune di Pregnana M.se.

Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, dovrà contenere 2 buste relative alle singole parti dell'offerta, tecnica ed economica. Ciascuna busta a sua volta dovrà essere debitamente sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e riportante le indicazioni richieste.

## Titolo 10° - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE ALLA GARA

**1 Busta contrassegnata dalla lettera A)** riportante sull'esterno la scritta:

“DOCUMENTAZIONE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE, CON DESTINAZIONE A POLIAMBULATORIO, PER L'ORGANIZZAZIONE DI SERVIZI SPECIALISTICI E SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI RIVOLTI ALLE PERSONE CON DISABILITA' “, che dovrà contenere:

**1.a MODELLO** : istanza di partecipazione per imprese o persone fisiche, ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 e ss-mm-ii-, accompagnata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore, concernente l'inesistenza di cause d'esclusione e il possesso di requisiti professionali;

**1.b** Attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciato dall'ufficio competente.

**2 Busta contrassegnata dalla lettera B)** riportante sull'esterno la scritta:

“PROPOSTA ORGANIZZATIVA E DI GESTIONE DELLE ATTIVITA' “che dovrà essere redatta secondo quanto indicato al titolo 2° e al titolo 7°. Tutta la documentazione dovrà essere firmata in ogni pagina dall'offerente.



## COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

### **3 Busta contrassegnata dalla lettera C)** riportante sull'esterno la scritta:

"OFFERTA ECONOMICA" che dovrà contenere solo il modello 2, dichiarazione d'offerta, redatta in. Il corrispettivo offerto deve essere indicato in cifre e in lettere.

#### **Titolo 11° - ESCLUSIONE DALLA GARA**

In caso di presentazione delle dichiarazioni sostitutive qui richieste incomplete ed irregolari nelle loro parti essenziali, questa stazione appaltante concederà al concorrente un termine, non superiore a tre giorni, perché le dichiarazioni necessarie siano rese, integrate e/o regolarizzate. In caso di inutile decorso del termine predetto, il concorrente sarà escluso dalla gara.

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a) faranno pervenire il plico contenente l'istanza, la documentazione richiesta e l'offerta economica oltre il termine previsto dal presente avviso;
- b) faranno pervenire il plico e le buste con modalità di presentazione, chiusura e confezionamento difformi a quanto indicato ai precedenti titoli 8° e 9°;
- c) omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge
- d) presentino un'offerta economica inferiore all'importo a base d'asta.

#### **Titolo 12° - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

La gara è esperita con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'apertura delle buste avverrà alle ore 14.30 del giorno 15 febbraio 2021 presso la sala Giunta del Comune di Pregnana M.se, posta al primo piano della Casa Municipale in Piazza della Libertà n. 1. La seduta di gara è aperta al pubblico e sono ammessi i legali rappresentanti dei soggetti concorrenti, ovvero da rappresentanti muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

Il R.U.P. procederà a nominare con apposito atto di determinazione la Commissione di Gara, che in una o più sedute riservate procederà alla valutazione delle offerte tecniche, attribuendo a ciascuna offerta un punteggio sulla base di quanto stabilito precedentemente nei "Criteri di valutazione dell'offerta".

In seduta pubblica, previa comunicazione ai concorrenti, il R.U.P. procederà alla lettura dei punteggi assegnati alle offerte tecniche e all'apertura delle Buste C e assegnerà il punteggio a ciascuna offerta economica secondo i predetti criteri di valutazione.

Quindi il R.U.P. sommati i punteggi ottenuti rispettivamente dalle offerte tecniche ed economiche, definirà la graduatoria dei concorrenti e aggiudicherà la gara all'operatore economico che avrà ottenuto il punteggio maggiore.

L'aggiudicazione sarà comunicata a tutti i concorrenti non aggiudicatari.

#### **Titolo 13° – TRATTAMENTO DEI DATI (PRIVACY)**

Ai sensi della normativa di cui al Regolamento Europeo 679/2016 e del D. Lgs. 196/2003 integrato dal D. Lgs. 101/2018, i dati contenuti nel presente affidamento saranno trattati dal Comune esclusivamente ai fini dello svolgimento delle attività ed assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

I dati raccolti sono destinati alla scelta del contraente ed il loro conferimento è obbligatorio, in quanto l'operatore economico che intende partecipare alla gara o aggiudicarsi l'appalto deve fornire alla stazione appaltante la documentazione richiesta dalla vigente normativa e dal presente disciplinare di gara. La mancata produzione dei predetti documenti comporta l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione.

Gli atti di gara saranno resi accessibili ai sensi dell'art. 22 e ss. della L. 241/1990, nei limiti consentiti dalla legge stessa agli operatori economici che facciano richiesta di accesso. In merito al diritto di accesso agli atti la stazione appaltante si atterrà alle norme, se compatibili, contenute nel D. Lgs. 33 del 14/03/2016 (F.O.I.A.)

I diritti dell'interessato sono quelli stabiliti dal D. Lgs. 196/2003 integrato dal D. Lgs. 101/2018.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Pregnana Milanese



# COMUNE DI PREGNANA MILANESE

Città Metropolitana di Milano

I concorrenti hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Regolamento UE n. 679/2016.

## **Titolo 14° - INFORMAZIONE E CHIARIMENTI**

Informazioni e chiarimenti possono essere richiesti alla stazione appaltante al Responsabile unico del procedimento: Montoli Cinzia Lucia tel 02.93967212 fax 02.93590747, e-mail protocollo@pec.comune.pregnana.mi.it.

## **Titolo 15° – NORME DI RINVIO**

Per tutto quanto non previsto dal presente bando/disciplinare di gara si rinvia alle norme in materia di contratti pubblici previste dalla normativa in essere, nonché alle norme del Codice Civile in materia di contratti di locazione e al Regolamento Comunale per la concessione, locazione e alienazione del patrimonio immobiliari di proprietà del Comune di Pregnana M.se approvato con deliberazione C.C. n. 49 del 27.11.20.

## **Titolo 16° ALTRE INFORMAZIONI**

Il presente bando/disciplinare viene pubblicato all'Albo pretorio on-line del Comune, sul sito Internet [www.comune.pregnana.mi.it](http://www.comune.pregnana.mi.it).

Allegati:

All. Modello A - Domanda di partecipazione per le imprese, persone fisiche e altri operatori economici da inserire nella busta n. A

All. Modello B - Offerta Economica

Bozza di contratto di locazione



La Responsabile del Settore Servizi alla persona  
Montoli Cinzia Lucia

