



SISTEMA SANITARIO REGIONALE

AZIENDA OSPEDALIERA
SAN GIOVANNI ADDOLORATAREGIONE
LAZIO

DIREZIONE GENERALE

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO
CONCESSIONE AMMINISTRATIVA IN USO A TITOLO ONEROSO
dei locali denominati
"SALA DELLE DONNE"**

L'Azienda Ospedaliera Complesso Ospedaliero San Giovanni- Addolorata di Roma intende affidare in concessione amministrativa a titolo oneroso, per un periodo di anni 5, l'uso dei locali di grande pregio storico, denominati "Sala delle Donne", facenti parte del nucleo degli edifici del Complesso Ospedaliero. I locali hanno accesso da Via di S. Giovanni in Laterano ai civici 155 e successivo, e ricadono all'interno del territorio del I Municipio, nel rione Monti, i cui ambienti e dimensioni sono sotto indicati:

Dimensione sala principale	10,7 X 70,2 mt; h max 12,7 mt.	
Sala multifunzionale	743	mq
Stanze di supporto	69	mq
Cucina	29	mq
Distribuzione	154	mq
Servizi per il pubblico	86	mq
Servizi per il personale	11	mq
Portico	128	mq

Si specifica sin da adesso che i locali sopra indicati possono essere suscettibili di diversa utilizzazione, ove consentito dalle normative vigenti ed ottenuto gli eventuali permessi ed autorizzazioni dalle autorità competenti.

Le finalità, che con la concessione si intendono perseguire, sono sia quella di consentire la naturale e massima redditività al patrimonio immobiliare dell'Azienda non attualmente destinato a finalità sanitarie tipiche della mission dell'Ente, pur mantenendo la sostanziale possibilità di utilizzazione a tali finalità ove si rendesse necessario, sia quella di valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Azienda, mediante concessione dell'immobile per la realizzazione di attività culturali che ne preservino il pregio, valorizzandone la specificità, in coerenza con la complessiva valorizzazione del centro storico.

Le attività culturali oggetto della proposta potranno avere finalità lucrativa, ovvero nel loro ambito potranno essere svolte attività lucrative, purché non incompatibili con la natura di ente pubblico del concedente e purché tali da rendere immediatamente riconoscibile la preminenza assoluta del valore culturale dell'attività.

Alla luce di quanto sopra è interesse dell'Amministrazione acquisire manifestazioni di interesse di soggetti disposti alla utilizzazione di detti spazi mediante stipula di convenzione onerosa di concessione alle condizioni di massima sotto elencate.



REGIONE LAZIO

Azienda Ospedaliera "Complesso Ospedaliero San Giovanni - Addolorata"
Via dell'Amba Aradam 9 - 00184 Roma - tel 0677051 - fax 77053253 CF E.P.I. 04735061006 Cod. Attività 8511.2
(L.R. Lazio 16-06-94 N. 18 Del. G.R. Lazio 30.06.94 N. 5163)

[Signature]

Con il presente avviso si invitano dunque i soggetti interessati a presentare formale manifestazione di interesse per l'iniziativa descritta, alla quale, in caso di pluralità di manifestazioni, seguirà *procedura comparativa ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di cui al D.lgs 163/06 e s.m.i.*

OGGETTO: *L'oggetto della concessione è costituito dall'immobile composto dai locali come sopra specificamente indicati.*

STATO GIURIDICO:

Il bene è di integrale ed esclusiva proprietà dell'Azienda procedente.

L'immobile è vincolato e sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 20 co. 1 del d.lgs 42/2004, Codice dei Beni Culturali, così come modificato dall'art. 2 del d.lgs n. 62 del 2008 il quale dispone che: " i beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione".

STATO DI FATTO

L'immobile sarà assegnato in concessione nello stato di fatto (oltre che di diritto) nel quale attualmente si trova.

A tal fine gli interessati potranno, prima di formulare la manifestazione di interesse, procedere al sopralluogo sul bene nell'arco di giorni 15 dalla pubblicazione del presente avviso, contattando la Dr.ssa Anna Spoltore secondo le seguenti modalità:

- 1) messaggio di posta elettronica all'indirizzo: aspoltore@hsangiovanni.roma.it;*
- 2) al numero 335/6780956 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13.00.*

Al medesimo fine gli interessati potranno avere accesso alla documentazione ritenuta opportuna e necessaria, nei limiti della conoscibilità della medesima, con particolare riferimento alla documentazione catastale ed urbanistica, se ed in quanto presente agli atti dell'azienda mediante messaggio di posta elettronica indirizzato a: aspoltore@hsangiovanni.roma.it;

PROCEDURA

A seguito della presente indagine di mercato con manifestazione di interesse, in caso di pluralità di soggetti l'Amministrazione procederà mediante procedura di evidenza pubblica alla assegnazione della concessione attraverso lo strumento della "concessione di valorizzazione" ai sensi dell'art. 30 del D.lgs 163/06 e s.m.i a favore della Ditta che avrà presentato le migliori condizioni per l'A.O. e prezzo più alto, come sarà meglio descritto nel capitolato.

A tal fine sarà assegnato un congruo termine ai soggetti che abbiano fatto pervenire la manifestazione di interesse, mediante lettera di invito con disciplinare e capitolato speciale di gara. In ogni caso si precisa sin da adesso che le offerte da presentare in sede di procedura di evidenza pubblica dovranno comunque contenere l'indicazione del canone annuo nonché dettagliata relazione di progetto di utilizzazione del bene per l'intero arco contrattuale, oltre a quanto specificamente richiesto dalla normativa di gara e che oggetto di valutazione saranno sia il canone che il progetto di utilizzazione e la sua capacità di valorizzazione del bene.

In caso di unico soggetto che abbia aderito alla presente manifestazione di interesse l'Amministrazione chiederà comunque la presentazione di un progetto tecnico di utilizzazione del bene e dell'offerta e procederà ad una valutazione in contraddittorio di entrambi gli elementi, riservandosi espressamente la facoltà di non pervenire alla

assegnazione della concessione ove non rispondente all'interesse pubblico sotto il profilo dell'utilizzazione e/o del canone.

In caso di pluralità di manifestazioni di interesse ma di unico partecipante alla gara o di unica offerta valida, la gara sarà aggiudicata al concorrente unico purché raggiunga il punteggio minimo richiesto per la validità dell'offerta ai sensi del D.lgs 163/06 e s.m.i.

SOGGETTI AMMESSI ALLA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Saranno valutate le manifestazioni di interesse dei soggetti di cui all'art. 34 del d.lgs. 163/2006 e s.m.i. e gli stessi saranno ammessi a partecipare alla procedura di evidenza pubblica, ove pervenga più di una manifestazione di interesse, purché in possesso dei requisiti prescritti dal successivo paragrafo e in particolare:

- operatori economici con idoneità individuale di cui alle lettere a) (imprenditori individuali anche artigiani, società commerciali, società cooperative), b) (consorzi tra società cooperative e consorzi tra imprese artigiane), e c) (consorzi stabili), dell'art. 34, comma 1, del Codice;

- operatori economici con idoneità plurisoggettiva di cui alle lettere d) (raggruppamenti temporanei di concorrenti), e) (consorzi ordinari di concorrenti), e-bis (le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete) ed f) (gruppo europeo di interesse economico), dell'art. 34, comma 1, del Codice, oppure da operatori che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'art. 37, comma 8, del Codice;

- operatori economici con sede in altri Stati membri dell'Unione Europea, alle condizioni di cui all'art. 47 del Codice nonché del presente disciplinare di gara;

1.4 ai predetti soggetti si applicano le disposizioni di cui agli artt. 35, 36 e 37 del Codice.

Agli operatori economici concorrenti, ai sensi dell'art. 37, comma 7, primo periodo, del Codice, **è vietato partecipare alla gara** in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero partecipare alla gara anche in forma individuale qualora gli stessi abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti. I consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lettera b) D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i – consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzi fra imprese artigiane – sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, l'elenco dei consorziati; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma.

REQUISITI SOGGETTIVI

Sia per la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica che per l'assegnazione della concessione i soggetti dovranno possedere i requisiti di affidabilità morale previsti dal Codice dei contratti pubblici d.lgs. 163/2006 e s.m.i. per la partecipazione alle gare e dovranno rendere in sede di partecipazione le stesse dichiarazioni.

CONDIZIONI GENERALI

Sin da adesso si precisa che nella dichiarazione di manifestazione di interesse gli operatori dovranno dichiarare:

1. Il tipo di attività da svolgere nei locali

2. di aver maturato un'esperienza ultraquinquennale nel settore specifico dell'attività indicata per l'uso dei locali oggetto del presente Avviso;
3. di essere consapevole e di accettare che i locali verranno affidati in concessione amministrativa nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; di avere effettuato idoneo sopralluogo e di aver preso visione della documentazione tecnica; di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui i beni attualmente si trovano nonché di ritenerli idonei per l'attività che intende svolgervi, previo loro adeguamento;
4. *di essere consapevole e di accettare che non potranno essere eseguiti lavori o poste in essere opere che non siano facilmente amovibili o, comunque, lavori tali da comportare mutata distribuzione degli spazi murari attualmente esistenti. E ciò indipendentemente dall'assenso che potrebbe essere ottenuto dalle Autorità competenti.*
5. **di essere consapevole e di accettare che l'immobile è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i. e di ben conoscere la natura e tipologia del vincolo esistente;**
6. *che ogni lavoro o opera dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione;*
7. *tale autorizzazione costituisce condizione necessaria ma non sufficiente per l'esecuzione o la posa in opera, costituendo onere del concessionario di rappresentare alle Autorità competenti e primariamente alla Soprintendenza ogni attività comunque modificativa dello stato attuale del bene e di assumere conseguentemente su di sé l'onere di richiedere qualsiasi autorizzazione per esse, sopportando le conseguenze di eventuali dinieghi **che in nessun caso potranno costituire causa di diminuzione o non corresponsione del canone;***
8. *di essere consapevoli dell'esistenza di affreschi che decorano i vani laterali del grande salone, la parte superiore delle pareti laterali ed il centro della sala che per il loro pregio devono essere salvaguardati.*

CONCESSIONE

La concessione sarà disciplinata da un contratto specifico, predisposto in relazione ai contenuti del presente Avviso, da non ritenersi esaustivo, nonché in conformità alle norme vigenti precisandosi sin d'ora:

Canone:

Il canone di concessione minimo per il quale deve essere dichiarata la presente disponibilità è di € 275.000,00 annui (euro duecentosettantacinquemila) che sarà annualmente adeguato in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente.

Tale canone concessorio costituirà altresì condizione di ammissibilità dell'offerta economica nella eventuale procedura di evidenza pubblica per il caso di pluralità di offerte e potrà essere contrattato in caso di unica manifestazione di interesse.

Durata:

La concessione avrà durata minima di anni cinque e potrà essere eventualmente rinnovata. La durata di essa sarà comunque indicata nella lettera di invito.

Divieti:

Si fa espresso divieto assoluto di qualsiasi utilizzo dello spazio per attività propagandistiche e/o elettorali, nonché comunque riconducibili a liste o sigle partitiche, iniziative di proselitismo religioso, attività *esclusivamente* commerciali e di somministrazione di bevande o alimenti, *se non meramente complementari all'attività principale*; attività che possano costituire conflitto di interesse con l'Azienda concedente o che apportino inquinamento acustico, consumo di bevande alcoliche o sostanze psicotrope; utilizzo di attrezzature non presenti nei locali ed idonee a costituire un pericolo per la sicurezza.

Garanzie:

Il concessionario dovrà prestare, come sarà previsto da specifica clausola contrattuale, la sottoscrizione la polizza fideiussoria a garanzia del regolare adempimento degli obblighi economici e contrattuali assunti oltre ad una polizza assicurativa *commisurata alla natura del bene in concessione e dei suoi affreschi* per garantire eventuali danni arrecati durante i lavori di gestione della concessione.

Oneri ulteriori

Dovrà provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria.

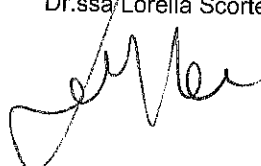
I soggetti interessati potranno inoltrare richiesta di invito tramite PEC all'indirizzo ao.sga@pec.hsangiovanni.roma.it **ENTRO E NON OLTRE le ore 12:00 del giorno 13:07:2015** indicando in oggetto:

"AVVISO INDAGINE DI MERCATO CONCESSIONE AMMINISTRATIVA IN USO A TITOLO ONEROSO dei locali denominati "SALA DELLE DONNE" UOC Approvvigionamenti e Gestione Procedure e Contratti per il Programma Edilizio- MANIFESTAZIONE DI INTERESSE",

Alla manifestazione di interesse seguirà apposita lettera di invito con dettagliato disciplinare e capitolato speciale di gara.

Per qualsiasi ulteriore informazione contattare la UOC Approvvigionamenti e Gestione Procedure e Contratti per il Programma Edilizio tel 0677053244 oppure tramite e-mail: approvvigionamentigpc@hsangiovanni.roma.it

Il Direttore FF
UOC Acquisizione Beni e Servizi
Dr.ssa Lorella Scorteccia



Il Direttore Generale
(Dr.ssa ILDE COIRO)

