

SERVIZIO PATRIMONIO

P.O. Attività Tecniche
Viale D. Bramante, 37 – Terni
mail: marialuisa.morina@uslumbria2.it
mail: francesco.silvani@uslumbria2.it
Tel. 0744-204819/204828 0742-3397450
Fax 0744-204876

PROT 87842
Terni, li 03/02/2017

AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

L'Azienda Unità Sanitaria Locale Umbria 2, con sede in Terni, Viale Donato Bramante n. 37, - Servizio Patrimonio P.O. Attività Tecniche, tel. +39 0744 204819 204828 - 0742 3397450, Telefax +39 0744 204876, posta elettronica certificata aslumbria2@postacert.umbria.it

RENDE NOTO

che necessita individuare un immobile da condurre in locazione, per adibirlo a sede del Centro Socio-riabilitativo ed educativo Semiresidenziale per disabili adulti, avente le seguenti caratteristiche:

- ubicazione nella città di Spoleto, localizzato in zona servita da mezzi pubblici, ben collegata con le principali vie di comunicazione e possibilmente non lontana da altri edifici a carattere sociale/culturale/riconosciuto;
- compatibilità dei locali offerti alle vigenti norme urbanistico-edilizie relativamente alla destinazione pubblica dei locali a servizi sanitari;
- superficie utile di almeno 380 mq;
- avere caratteristiche di totale accessibilità per i disabili;
- essere dotato di ingresso indipendente e di spazi esterni ad uso esclusivo idonei alla permanenza o ad eventuali attività degli ospiti;
- esistenza dell'immobile all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- compatibilità o adattabilità alle norme in materia di autorizzazione sanitaria in applicazione al Regolamento Giunta Regionale dell'Umbria n. 2 del 25 febbraio 2000.

REQUISITI ESSENZIALI

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati. Detti requisiti dovranno essere posseduti al momento dell'offerta oppure, 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 dotato di tutti i requisiti richiesti prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

1) Localizzazione urbana:

- essere ubicato nella città di Spoleto, localizzato in una delle seguenti zone urbane: Centro di Spoleto o prima periferia e comunque in zona servita da mezzi pubblici, ben collegata con le principali vie di comunicazione e possibilmente non lontana da altri edifici a carattere sociale/culturale/riconosciuto;

2) Spazio esterno:

area esterna per attività ludico – ricreative

3) Struttura e utilizzo dell'immobile:

- a) la superficie utile offerta deve essere tale da consentire la realizzazione di spazi ad uso sanitario per Centro Socio-riabilitativo ed educativo Semiresidenziale per disabili adulti;
- b) l'immobile, conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, dovrà avere una superficie di circa mq. 380 netti e dovrà essere così ripartita:
 - Soggiorno/pranzo, cucinetta – 50 Mq;
 - Locali attività psico educative e socio relazionali – 80 mq;
 - Attività di laboratorio – 80 Mq;
 - Attività riabilitative – 80 Mq;
 - Servizi Igienici per disabili – (1 ogni 5 ospiti) tot. 50 mq;



1

SERVIZIO PATRIMONIO

P.O. Attività Tecniche

Viale D. Bramante, 37 – Terni

mail: marialuisa.morina@uslumbria2.it

mail: francesco.silvani@uslumbria2.it

Tel. 0744-204819/204828 0742-3397450

Fax 0744-204876

- Servizi Igienici, spogliatoi, guardaroba per operatori – 2 servizi tot. 20 Mq;
- Locali amministrativi – 20 mq.

I suddetti locali possono essere collocati preferibilmente su un unico piano o eventualmente su più piani.

Nella seconda ipotesi deve essere prevista la presenza di un ascensore/montascale di dimensioni tali da permettere l'accesso delle carrozzine.

4) **Servizi igienici per la non autosufficienza:**

Servizi igienici distinti per sesso, collegati agli spazi comuni, attrezzati, in numero adeguato, per la non autosufficienza con attrezzature per bagno assistito.

5) **Impianto di Riscaldamento e/o Climatizzazione:**

La struttura deve essere corredata da un impianto di climatizzazione che assicuri una temperatura degli ambienti adeguata all'organismo umano durante il lavoro e che, per l'attività prevista, risponde a standards microclimatici di 20°/22° centigradi nel semestre invernale (ora solare) e 24°/27° centigradi nel semestre estivo.

6) **Impianti elettrici**

La struttura deve essere corredata di impianto elettrico conforme alla normativa vigente in materia e dotato di cablaggio informatico.

B) **Aspetto dimensionale e funzionale:**

- *Superficie complessiva da indicare a cura dell'offerente sulla base delle esigenze di cui al punto precedente;*
- *Aspetto architettonico, finiture e dotazione di buon livello e tali da rendere l'immobile adeguato allo scopo. L'immobile, preferibilmente indipendente, deve comunque assicurare l'autonomia funzionale rispetto ad altri eventuali utilizzatori e la separazione degli impianti tecnologici. In ogni caso gli spazi dovranno presentare una distribuzione razionale, con garanzia di continuità e di collegamenti orizzontali /verticali;*
- *Stato di manutenzione buono* (l'offerente dovrà descrivere lo stato di manutenzione, indicare l'anno di costruzione e quello dell'ultima ristrutturazione);
- *Materiali costruttivi a norma, resistenti all'usura senza rilascio di emissioni nocive.*

C) **Requisiti tecnici:**

- a) Destinazione dell'immobile ad uso pubblico – servizi sanitari – (altezza non inferiore a mt 2,70 in conformità alle prescrizioni del PRG del Comune di Spoleto);
- b) Conformità alla vigente normativa urbanistica, edilizia ed ambientale;
- c) Conformità degli impianti tecnologici alle norme vigenti e relativa adeguatezza con riferimento alla destinazione (*dichiarazioni di conformità rese da installatori o professionisti abilitati a norma D.M. 37/2008*);
- d) Conformità strutturale alla vigente normativa in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- e) Agibilità e rispondenza alle prescrizioni della normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica;

Saranno in ogni caso oggetto di valutazione:

- Le offerte in cui i proprietari si impegnino a far realizzare a proprie spese le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle norme di legge e ai requisiti sopra riportati e/o ad ulteriori richieste

da parte dell'Azienda USL Umbria 2; opere da ultimarsi, comunque, nel termine improrogabile di mesi due dalla data di comunicazione dell'avvenuto affidamento.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, corredata dalla documentazione appresso indicata dovrà pervenire – in plico adeguatamente sigillato e controsigillato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: “Ricerca Immobile da adibire a Centro Socio-Riabilitativo ed Educativo Semiresidenziale per disabili adulti in Spoleto – Azienda USL Umbria 2” – OFFERTA – NON APRIRE – entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 03/05/2017 al seguente indirizzo: Azienda USL Umbria 2 - SERVIZIO PATRIMONIO - P.O. Attività Tecniche - Viale Donato Bramante n. 37, 05100 - Terni.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente.

Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta, in tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo apposto dall'Ufficio Protocollo della Azienda USL Umbria 2.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

Il plico, dovrà contenere n. 2 buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1 – Domanda di partecipazione e documenti immobile.

La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, che ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. dichiarerà espressamente:

- a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- c) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera) del D. Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- d) di essere in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale).
- e) Di aver preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e essere consapevole / consapevoli che l' Azienda USL Umbria 2 non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- 1) fotocopia del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri, sottoscrittore della domanda di partecipazione;
- 2) copia del presente avviso, firmato per accettazione in ogni pagina;
- 3) in caso di iscrizione alla Camera di Commercio, autocertificazione con indicazione del nr. di iscrizione;
- 4) copia del titolo di proprietà o di legittimità alla locazione;
- 5) relazione tecnico descrittiva dell'immobile contenente:
 - a) la localizzazione dell'immobile rintracciabile in planimetria;
 - b) la specifica dei collegamenti con i mezzi di trasporto pubblico e le vie di accesso;



3

SERVIZIO PATRIMONIO

P.O. Attività Tecniche
 Viale D. Bramante, 37 – Terni
 mail: marialuisa.morina@uslumbria2.it
 mail: francesco.silvani@uslumbria2.it
 Tel. 0744-204819/204828 0742-3397450
 Fax 0744-204876

- c) la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- d) la destinazione d'uso;
- e) gli identificativi catastali dell'immobile;
- f) la superficie utile e la superficie totale linda distinta per ambienti - ambulatori, uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte;
- g) le altezze dei locali;
- h) le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti, etc.) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti;
- i) l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo (con riferimento alle strutture, finiture, impianti, etc.), le eventuali ristrutturazioni e l'epoca di realizzazione delle stesse;
- j) planimetrie quotate;
- k) documentazione fotografica;
- l) certificato di agibilità o impegno del proprietario a produrlo.

Nell'istanza dovrà, altresì, dichiararsi la disponibilità a locare l'immobile richiesto, alle condizioni riportate nel presente Avviso pubblico, in particolare in ordine:

- alla durata e rinnovabilità del contratto;
- all'impegno ad adeguare e/o completare a proprie spese l'immobile per renderlo compatibile con la destinazione d'uso richiesta, entro mesi due dalla data di comunicazione dell'avvenuto affidamento

Ai sensi dell'art. 76 del DPR n.445/2000 la produzione di dichiarazioni con dati non rispondenti a verità equivale a falsità in dichiarazioni rese a pubblico ufficiale e come tale potrà essere sanzionata penalmente.

- 6) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è o potrà essere conforme a quanto richiesto nell'avviso, in ordine agli impianti, al superamento delle barriere architettoniche, alla destinazione d'uso, alla prevenzione incendi, all'agibilità, ed alla vulnerabilità sismica.
- 7) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

Busta 2 – Offerta economica e dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00

La busta 2 dovrà contenere la dichiarazione di offerta economica, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, con indicazione:

- 1) il prezzo al mq/mese dell'importo del canone di locazione (sulla superficie netta) dell'immobile proposto, al netto di I.V.A.;
- 2) dell'eventuale opzione per l'assoggettabilità ad IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1 n. 8 del D.P.R. 633/1972, in relazione alla destinazione d'uso definitiva.

Nella dichiarazione di offerta – ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. – l'offerente dichiara che:

- a. l'offerta deve intendersi valida, efficace e vincolante sino alla stipula del contratto di locazione definitivo;
- b. la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
- c. tutti gli impianti sono, ovvero saranno, resi funzionali e conformi alla normativa vigente prima della sottoscrizione del contratto, secondo quanto specificato nell'avviso;
- d. l'immobile è, ovvero sarà, conforme a tutte le norme in materia di igiene e sicurezza prima della sottoscrizione del contratto, secondo quanto specificato nell'avviso;

- e. l'immobile è, ovvero sarà, dotato di tutti i requisiti richiesti o offerti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte prima della sottoscrizione del contratto (nel caso alcuni dei requisiti non fossero già presenti nell'immobile e dovranno essere integrati, specificare quali), secondo quanto specificato nell'avviso;
- f. il proponente si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione, ove necessari, secondo quanto specificato nell'avviso;
- g. la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale).

Si precisa che l'Azienda USL Umbria 2, non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Azienda USL Umbria 2 potrà acquisire ogni documentazione o informazione utile per approfondire l'esame delle offerte e verificarne l'adeguatezza rispetto alle esigenze poste a fondamento del presente avviso. L'Azienda USL Umbria 2 potrà procedere alla selezione anche in caso di una sola offerta idonea, ove ritenuta congrua e conveniente.

Nel caso in cui nessuna delle offerte dovesse risultare idonea, congrua e vantaggiosa, l'Azienda si riserva di non dare corso alla selezione.

OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Al presente avviso potranno aderire anche le amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali (inclusa l'Agenzia del Demanio) e le amministrazioni locali.

STIPULA DEL CONTRATTO

La Azienda USL Umbria 2 stipulerà apposito contratto di locazione per la fruizione degli spazi destinati a Centro Socio Riabilitativo per Disabili Adulti in Spoleto, oggetto del presente avviso e ne sarà responsabile quanto ad utilizzo, ordinaria manutenzione e rispetto della normativa relativa alla sicurezza dei luoghi di lavoro e coperture assicurative.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto e le clausole di risoluzione anticipata saranno regolate ai sensi della normativa vigente in materia di locazioni.

MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Totale del punteggio da assegnare punti 100

- a) Caratteristiche costruttive, funzionali e di dotazioni impiantistiche = fino ad un massimo di punti 50, così ripartito:
- Adeguatezza dell'immobile alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche: max punti 5
 - Adeguatezza dell'immobile alle norme in materia di risparmio energetico: max punti 5
 - Tipologia architettonica e ripartizione degli spazi: max punti 25
 - Anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile: max punti 15
Fino al 1990 : punti 1
Dal 1990 al 2000 : punti 5
Dal 2001 al 2009 : punti 10
Dal 2010 al 2016 : punti 15

- b) Prezzo offerto = fino ad un massimo di 50 punti, così ripartiti:

SERVIZIO PATRIMONIO

P.O. Attività Tecniche
 Viale D. Bramante, 37 – Terni
 mail: marialuisa.morina@uslumbria2.it
 mail: francesco.silvani@uslumbria2.it
 Tel. 0744-204819/204828 0742-3397450
 Fax 0744-204876

- Il prezzo dovrà essere espresso in €/mq/mese. Il prezzo complessivo (mq totali x prezzo/al mq) così calcolato rappresenta il costo a corpo che la Azienda USL Umbria 2 sosterrà per l'immobile offerto.
 L'applicazione dei parametri determina i prezzi di offerta da prendere a riferimento per l'attribuzione dei punteggi corrispondenti;
- Al prezzo più basso saranno assegnati 50 punti mentre ai prezzi delle altre offerte idonee sarà applicato il punteggio inversamente proporzionale previa applicazione della seguente formula:

$$PX = \frac{\text{Pr. Min} \times 50 \text{ punti}}{\text{Pr. X}}$$

PX = punteggio offerta X

Pr. Min = prezzo più basso

Pr. X = prezzo offerto dal soggetto X

INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

La valutazione delle offerte sarà effettuata da commissione tecnica che potrà disporre anche appositi sopralluoghi di verifica degli immobili offerti. La verifica tecnica con la quale sarà individuato il potenziale contraente esprimerà con motivazioni tecnico economiche un giudizio di:

- Idoneità;
- Non idoneità
- Idoneità con prescrizioni

L'offerta risultata più conveniente potrà essere sottoposta a contrattazione finalizzata alla negoziazione delle condizioni finali per l'eventuale stipula del contratto. Il prezzo finale derivante dalla negoziazione non potrà essere superiore a quello originariamente offerto e ad esso non potrà corrispondere alcun peggioramento delle condizioni tecniche proposte.

AVVERTENZE

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Azienda USL Umbria 2, la quale, si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

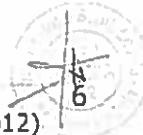
L'Azienda USL Umbria 2 potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito dell'Azienda USL Umbria 2.

La stipula del contratto definitivo, è comunque subordinata agli esiti delle procedure di verifica delle dichiarazioni, ivi inclusa quella prevista dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, qualora necessarie, ed al completamento delle eventuali opere necessarie per la totale rispondenza dell'immobile offerto, a tutti i requisiti richiesti nell'avviso.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di visto normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa, fatti salvi eventuali ulteriori danni.

I dati personali saranno trattati, in conformità al D. Lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.



SERVIZIO PATRIMONIO

P.O. Attività Tecniche

Viale D. Bramante, 37 – Terni

mail: marialuisa.morina@uslumbria2.it

mail: francesco.silvani@uslumbria2.it

Tel. 0744-204819/204828 0742-3397450

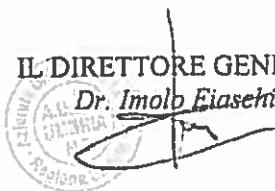
Fax 0744-204876

Responsabile del procedimento è il Geom. Francesco Silvani, nella qualità di Responsabile della P.O. Attività Tecniche dell'Azienda Sanitaria USL Umbria 2.

Per qualunque necessità in merito all'argomento il referente presso il Servizio Patrimonio dell' Azienda USL Umbria 2, sono il Geom. Francesco Silvani, e-mail francesco.silvani@uslumbria2.it tel 0744/204828 - 204819 e l'Arch. Maria Luisa Morina, e-mail marialuisa.morina@uslumbria2.it tel 0742/3397450.

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Imolo Fiaschini



Prot. N. 87842
Foglio, 4 - 03/05/2017

AVVISO IMMOBILIARE
- estratto dell'avviso -

L'Azienda USL Umbria 2, avvia la ricerca di un immobile in locazione passiva da adibire a sede del Centro Socio-Riabilitativo ed Educativo Semiresidenziale per disabili adulti in Spoleto, dell'Azienda USL Umbria 2.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- ubicazione nella città di Spoleto, localizzato in zona servita da mezzi pubblici, ben collegata con le principali vie di comunicazione e possibilmente non lontana da altri edifici a carattere sociale/culturale/rivestito;
- compatibilità dei locali offerti alle vigenti norme urbanistico-edilizie relativamente alla destinazione pubblica dei locali a servizi sanitari;
- superficie utile di almeno 380 mq;
- avere caratteristiche di totale accessibilità per i disabili;
- essere dotato di ingresso indipendente e di spazi esterni ad uso esclusivo idonei alla permanenza o ad eventuali attività degli ospiti;
- esistenza dell'immobile all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- compatibilità o adattabilità alle norme in materia di autorizzazione sanitaria in applicazione al Regolamento Giunta Regionale dell'Umbria n. 2 del 25 febbraio 2000.

L'avviso pubblico è consultabile sul sito <http://www.uslumbria2.it>

Le offerte dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 03/05/2017

Amministrazione: Azienda USL Umbria 2

Sede legale (indirizzo): Viale Donato Bramante n. 37 – 05100 – Terni

Telefono +39 0744 204828 - 204819 - 0742 3397450, Telefax +39 0744 204876 – indirizzo di posta elettronica certificata: aslumbria2@postacert.umbria.it

