



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE  
EMILIA-ROMAGNA**

Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

## **AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE**

In esecuzione della Deliberazione n. 194 del 30.05.2018, si rende noto che l'Azienda USL della Romagna, con sede legale in Ravenna – Via De Gasperi n. 8, intende individuare un immobile nell'ambito del Comune di Ravenna, già costruito o eventualmente, da ristrutturare o da ultimare, da acquisire mediante contratto di locazione per un periodo di anni sei più sei (6+6), da destinare a “Centro Salute Mentale” di Ravenna, con ambulatori e centro diurno annessi.

### **TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE**

L'immobile da reperire deve presentare le seguenti peculiarità:

- 1) essere situato nel Comune di Ravenna (RA), in ambito urbano, in zona ben collegata con le principali vie di comunicazione, raggiungibile con mezzi privati e adeguatamente servita da mezzi pubblici;
- 2) avere consistenza complessiva di circa mq 1.500 commerciali e mq 1.300 netti, di cui mq 1.000 netti per ambulatori, spogliatoi, studi, uffici, sale colloqui, sale polifunzionali, bagni e mq 300 netti per il centro diurno dotato di sala pranzo e soggiorno, locale sporzionamento pasti, bagni, sala colloqui, locale farmaci e locali di supporto;
- 3) avere la disponibilità di un congruo numero di parcheggi privati ed essere ubicato in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici;
- 4) possedere i requisiti strutturali minimi e le caratteristiche descritte nell'**ALLEGATO A**, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso;
- 5) essere corredato di certificato di agibilità, comprensivo di planimetria catastale aggiornata e certificazione degli impianti esistenti (*per gli immobili ultimati*).

L'Azienda si riserva di valutare, per il tramite dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio, la rispondenza funzionale dei locali offerti con le caratteristiche sopra indicate.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta, sottoscritta dal proprietario dei locali (persona fisica o giuridica), ovvero dal soggetto legittimato alla locazione, inserita in plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà essere recapitata con qualsiasi mezzo, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 07/07/2018**, all'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio dell'**AZIENDA USL della ROMAGNA**, sita in **V.le Ghirotti 286 – 47521 CESENA (FC)**.

**L'Azienda USL della Romagna NON prenderà in alcuna considerazione le offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.**

Sul plico, recante i dati del mittente e l'indirizzo dell'Azienda USL della Romagna, dovrà essere apposta la seguente dicitura: **NON APRIRE - OFFERTA PER INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE.**



Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Azienda USL della Romagna ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenisse entro il termine perentorio fissato nel presente avviso.

All'interno del plico dovranno essere inserite due buste separate e contrassegnate con le seguenti diciture:

### **BUSTA "A" – DOCUMENTI**

La BUSTA "A" - DOCUMENTI dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) **domanda di partecipazione** (All. 1) sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica o giuridica), ovvero del soggetto legittimato alla locazione, contenente i dati anagrafici del proprietario (indicare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio fiscale) o ragione sociale della persona giuridica (indicare: denominazione, sede legale, Codice Fiscale e/o partita IVA, n. di iscrizione al Registro delle Imprese della competente Camera di Commercio) e dati anagrafici del suo legale rappresentante;

2) **dichiarazione sostitutiva** (All. 2), nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, dalla quale risulti:

- a) che l'offerente non è in alcuna delle condizioni, previste dalla normativa vigente, che determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, che non è stato interdetto o inabilitato e che a proprio carico non sono in corso procedimenti per nessuno di tali stati, che non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né esistono a proprio carico sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Tale auto-certificazione, nel caso di partecipazione di persone giuridiche, dovrà essere presentata anche da tutti i soci se trattasi di S.n.c., da tutti gli accomandatari se trattasi di S.a.s., dagli amministratori con poteri di rappresentanza per ogni altro tipo di Società;
- b) nel caso di partecipazione di Società o Ditta, l'iscrizione della Società o Ditta alla C.C.I.A.A. territorialmente competente e il nominativo delle persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente. Dalla autocertificazione deve risultare, altresì, che la Società o Ditta non si trovi in stato di liquidazione, fallimento o concordato;
- c) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse secondo la legislazione vigente (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- d) che l'immobile non è interessato da procedure esecutive immobiliari in corso;
- e) l'accettazione integrale e senza riserve del contenuto del presente avviso.

Ai sensi degli articoli 43 e 71 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in materia di documentazione amministrativa, l'Amministrazione procederà a controllare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui alle lettere a), b), c), d) che precedono, con l'avvertimento che, ferme restando le responsabilità, anche penali, di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445 n. 2000, qualora dal controllo suddetto emerga la non veridicità del contenuto di tali dichiarazioni, anche solo di una, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

3) **copia fotostatica del documento di identità**, in corso di validità, dell'offerente;

4) **copia del presente avviso**, firmata dall'offerente, per accettazione, in ogni pagina;

5) **copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione** dell'immobile offerto;

6) **relazione tecnica dettagliata**, recante:

- la localizzazione dell'immobile, con la specifica degli identificativi catastali;
- la specifica dei collegamenti con le vie di accesso;
- gli stralci planimetrici della zona di ubicazione e le piante dell'immobile;
- la visura catastale aggiornata;
- la destinazione d'uso (in caso in cui la destinazione d'uso sia diversa da quella richiesta, va dichiarata la disponibilità alla modifica della stessa per tutta la durata della locazione);
- la presenza di eventuali pesi, gravami, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli;
- la descrizione dello stato attuale di manutenzione dell'immobile;



- le caratteristiche, la struttura, le altezze dei locali, la portanza dei solai, la superficie, commerciale e lorda, dell'immobile offerto, la distribuzione e la superficie netta dei locali (ambulatori, uffici, studi, sale colloqui, spogliatoi, cucina, sala pranzo/soggiorno, vani accessori, archivi/depositi), la superficie dei parcheggi, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- un elaborato grafico che rappresenti la possibile distribuzione interna dei locali, atto a dimostrare la capacità dell'immobile soddisfare le esigenze e a rispondere ai requisiti di cui al presente avviso e all'Allegato A;
- la documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile, con particolare riguardo ai requisiti preferenziali, per una migliore valutazione dell'immobile offerto in locazione;

*(per gli immobili ultimati):*

- copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, certificato di conformità sismica, autorizzazione allo scarico, certificato di prevenzione incendi qualora dovuto, destinazione d'uso a uffici o uffici/commerciale e ambulatori, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore, certificazione energetica ecc.).

### **BUSTA "B" – OFFERTA ECONOMICA**

La BUSTA "B" – OFFERTA ECONOMICA dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica (All. 3), datata e sottoscritta dal proprietario di locali (persona fisica o giuridica), ovvero del soggetto legittimato alla locazione - ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/00 - contenente:

- 1) l'importo del canone annuo di locazione (IVA esclusa), per unità (mq) di superficie commerciale, sia in cifre sia in lettere, con specificazione dell'eventuale applicazione dell'IVA (*l'importo del canone offerto dovrà essere esclusivamente in ribasso rispetto all'importo di €/mq 69,60 su base annua e, comunque, rispetto al valore di locazione massimo attestato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per fabbricati della tipologia uffici nella zona di ubicazione dell'immobile se inferiore all'importo indicato*);
- 2) l'importo del canone annuo di locazione di cui al precedente punto 1) ribassato del 15% ai sensi dell'art. 3, commi 6 e 7, del D.L. n. 95/2012, come modificato dall'art. 24, comma 4, lett. b), del D.L. n. 66/2014, sia in cifre sia in lettere;
- 3) la dichiarazione che sull'importo del canone di locazione sarà (o non sarà) applicata l'IVA;
- 4) l'importo delle spese storiche condominiali annue (se dovute);
- 5) la dichiarazione di disponibilità ad adeguare ed adattare la distribuzione interna dei locali, in funzione delle esigenze del conduttore, attraverso l'esecuzione di tutte le opere edili ed impiantistiche necessarie, ivi comprese quelle per la rispondenza alle norme di prevenzione incendi;
- 6) la dichiarazione che i locali saranno resi disponibili entro 4 (quattro) mesi dalla data di conclusione della trattativa attestata dall'approvazione dello schema del contratto di locazione contenente tutte le condizioni locative e ciò, sia nel caso di immobile già realizzato, sia nel caso di immobile da ristrutturare o da ultimare;
- 7) la dichiarazione dell'eventuale disponibilità (o indisponibilità) di ulteriori locali ad uso ufficio o residenziale presso il medesimo immobile, o in struttura posta nelle immediate vicinanze, in aggiunta a quelli richiesti, con indicazione della superficie commerciale e netta degli stessi, da concedersi al medesimo canone offerto per i locali richiesti.

### **VALUTAZIONE DELL'OFFERTA E REQUISITI PREFERENZIALI**

L'esame della documentazione e la valutazione delle offerte dei potenziali contraenti sarà effettuata dall'Azienda USL della Romagna, per il tramite dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio, unità



organizzativa competente anche per le fasi procedurali tecniche successive all'indagine di mercato. La medesima U.O. potrà disporre anche appositi sopralluoghi presso gli immobili offerti. La valutazione delle proposte sarà condotta in maniera assolutamente discrezionale, con la precisazione che costituiscono requisiti preferenziali:

- 1) la raggiungibilità con mezzi privati (non in aree con traffico limitato);
- 2) il collegamento con le principali vie di comunicazione;
- 3) la vicinanza con parcheggi pubblici;
- 4) la vicinanza con altri uffici pubblici, attività terziarie e/o di servizio;
- 5) il canone offerto (*esclusivamente in ribasso rispetto all'importo indicato e, comunque, rispetto al valore di locazione massimo attestato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per fabbricati della tipologia uffici nella zona di ubicazione dell'immobile se inferiore all'importo indicato*);
- 6) la qualità costruttiva e lo stato di conservazione dell'immobile;
- 7) l'eventuale disponibilità di parcheggi pertinenziali privati, preferibilmente interrati;
- 8) la disponibilità di ulteriori locali ad uso ufficio o residenziale presso il medesimo immobile, o in struttura posta nelle immediate vicinanze, in aggiunta a quelli richiesti;
- 9) l'indipendenza del fabbricato;
- 10) l'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- 11) la flessibilità distributiva: utilizzo (parziale) di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- 12) l'utilizzo di materiali di rivestimento delle pareti degli spazi comuni lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- 13) l'utilizzo di infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli e preferibilmente esenti da manutenzione periodica, con vetri antiscagge ed antisfondamento, protetti dall'irraggiamento solare, rispondenti alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro;
- 14) la dotazione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili e l'impiego di tecnologie che riducono i costi di gestione.

## AVVERTENZE

Si precisa che il presente avviso pubblico ha finalità e valore di **semplice indagine di mercato** volta a verificare le potenzialità attuali del mercato immobiliare ravennate al fine di reperire una pluralità di soluzioni da valutare. Pertanto, **le proposte che perverranno non sono in alcun modo vincolanti ed impegnative per l'Azienda USL della Romagna**, 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, senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta e nessun compenso, titolo o ragione, può essere preteso per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

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

Inoltre l'Azienda USL della Romagna si riserva la facoltà di richiedere in qualsiasi momento ogni documentazione o informazione utile per approfondire l'esame delle offerte e verificarne l'adequatezza rispetto alle esigenze poste a fondamento del presente avviso.

Con la partecipazione al presente avviso l'offerente prende espressamente atto che l'Azienda non ha alcun obbligo di comunicazione dell'esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

**Individuato l'immobile rispondente alle esigenze richieste, l'Azienda USL della Romagna si riserva di avviare una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione dello**



**schema del contratto di locazione contenente tutte le condizioni locative di cui al presente avviso, oltre a quelle ulteriori eventualmente negoziate in sede di trattativa.**

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, i dati personali forniti saranno raccolti e trattati esclusivamente per le attività connesse allo svolgimento della procedura e all'instaurazione dell'eventuale rapporto contrattuale, nel rispetto dei limiti e delle condizioni poste dal citato decreto e potranno essere sottoposti ad accesso solamente da parte di coloro che sono portatori di un interesse giuridicamente rilevante. Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio ai fini dell'assegnazione. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento. Gli interessati hanno diritto di accedere alle informazioni che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti la procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione e/o cancellazione, se contenuti in documenti suscettibili di tali modificazioni, nonché opporsi in tutto o in parte, per motivi legittimi, al trattamento dei dati che li riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta.

### **CONDIZIONI LOCATIVE**

- 1) L'immobile dovrà essere ultimato, reso disponibile all'uso e consegnato, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda utenze e servizi, entro 4 (quattro) mesi alla data di conclusione della trattativa attestata dall'approvazione dello schema del contratto di locazione contenente tutte le condizioni locative.
- 2) Il contratto di locazione verrà stipulato con l'Azienda USL della Romagna.
- 3) La locazione avrà una durata di anni 6 prorogabili, a discrezione dell'Azienda USL della Romagna, per ulteriori anni 6 (sei).
- 4) L'Amministrazione si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione. In caso di esercizio della suddetta facoltà, sarà cura dell'Azienda USL della Romagna darne comunicazione al proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile, senza che il proprietario possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.
- 5) Il canone di locazione sarà sottoposto al giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 3, commi 6 e 7, del D.L. n. 95/2012, come modificato dall'art. 24, comma 4, lett. b), del D.L. n. 66/2014. Al canone di locazione congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata la riduzione del 15% prevista dalla medesima normativa.
- 6) Il canone di locazione, a decorrere dal secondo anno di locazione, sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT FOI pubblicata sulla G.U., fatte salve eventuali diverse disposizioni normative (*attualmente l'art. 3, comma 1, del D.L. n. 95/2012 e ss.mm.ii. dispone che per l'anno 2018 l'aggiornamento relativo alla variazione ISTAT non si applica al canone dovuto dalle pubbliche amministrazioni per l'utilizzo in locazione passiva di immobili utilizzati per finalità istituzionali*).
- 7) Le spese di manutenzione di cui all'art. 1609 c.c. saranno a carico del conduttore. Saranno invece a carico del locatore, durante la locazione, tutte le riparazioni che non rientrano nella piccola manutenzione. Nel caso l'immobile necessitasse di riparazioni urgenti il conduttore potrà provvedere ai sensi dell'art. 1577 c.c., salvo rimborso da operarsi mediante trattenuta sul canone di locazione.
- 8) Eventuali lavori e spese per l'adeguamento dell'immobile e degli impianti all'uso richiesto che dovessero rendersi necessari in base a norme sopravvenute saranno a carico del locatore.
- 9) Saranno a carico del conduttore tutte le spese relative alla fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento, servizio di pulizia e altri eventuali servizi comuni.
- 10) Al momento della riconsegna il conduttore sarà sollevato da qualsivoglia responsabilità in ordine al risarcimento dei danni derivanti dall'uso proprio dell'immobile.

11) Le spese di stipula, bollo, registrazione e conseguenti, saranno suddivise tra le parti in base alle norme vigenti in materia.

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento della presente ricerca di immobile in locazione è l'Ing. Elena Masinelli, Dirigente in servizio presso l'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio.

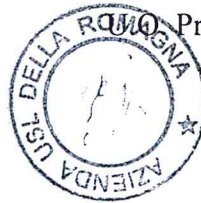
### **INFORMAZIONI**

Per informazioni e chiarimenti relativi alla presente indagine di mercato è possibile contattare l'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio: telefono 0547 352214 – 0547 352320 – 0541 705994.

### **PUBBLICITA'**

Il presente Avviso e l'allegato "A" sono entrambi pubblicati sul sito web dell'Azienda USL della Romagna: <https://amministrazionetrasparente.auslromagna.it/pubblicita-legale/avvisi-bandi-indagini-immobiliari>.

Cesena, 30.05.2018



Il Direttore  
Progettazione e Sviluppo Edilizio  
(Arch. Enrico Sabatini)