

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

In esecuzione della Determinazione n. 1392 del 30/04/2021 del Direttore dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio, si rende noto che l'Azienda USL della Romagna, con sede legale in Ravenna – Via De Gasperi n. 8, intende individuare un immobile già ultimato, da acquisire mediante contratto di locazione per un periodo di anni sei più sei (6+6), da destinare a magazzino/deposito e uffici nell'ambito del Comune di Cesena.

### **TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE**

L'immobile da reperire deve presentare le seguenti peculiarità:

- 1) essere situato nel Comune di Cesena (FC);
- 2) avere consistenza complessiva di circa mq 7.000 netti per magazzino/deposito e mq. 3.000 netti per uffici;
- 3) possedere i requisiti strutturali minimi e le caratteristiche descritte nell'**ALLEGATO A**, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso;
- 4) essere corredato di certificato di agibilità, comprensivo di planimetria catastale aggiornata e certificazione degli impianti esistenti.

L'Azienda si riserva di valutare, per il tramite dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio e dell'U.O. Programmazione Beni e Servizi – Gestione Logistica e Magazzino Aziendale, la rispondenza funzionale dei locali offerti con le caratteristiche sopra indicate.

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

L'offerta, sottoscritta dal proprietario di locali (persona fisica o giuridica), ovvero dal soggetto legittimato alla vendita e/o 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 07/06/2021**, all'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio dell'**AZIENDA USL della ROMAGNA**, sita in **V.le Ghiotti 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 vendita e/o 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 della persona designata 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;
- 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 utile lorda (calcolata al netto della muratura esterna e al lordo delle tramezzature interne ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138) omogeneizzata e la superficie utile netta (calcolata al netto della muratura esterna e delle tramezzature interne ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138) omogeneizzata dell'immobile offerto, la distribuzione e la superficie netta dei locali (uffici, sale riunioni, vani accessori, magazzino/deposito), 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 distribuzione interna dei locali, atto a dimostrare la capacità dell'immobile o porzione di immobile a soddisfare le esigenze di questa Azienda;
- la documentazione fotografica;

- ogni altra documentazione ritenuta utile, con particolare riguardo ai requisiti preferenziali, per una migliore valutazione dell'immobile offerto in locazione;
- 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 ad magazzino/deposito e uffici, 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 vendita e/o 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 utile lorda (calcolata al netto della muratura esterna e al lordo delle tramezzature interne ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138) omogeneizzata, sia in cifre sia in lettere, con specificazione dell'eventuale applicazione dell'IVA, per la parte ad uso **magazzino/deposito** (*l'importo del canone offerto dovrà essere esclusivamente in ribasso rispetto al valore massimo €/mq/anno risultante dall'OMI di zona per locazione di immobile corrispondente alla tipologia richiesta*);
- 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) l'importo del canone annuo di locazione (IVA esclusa), per unità (mq) di superficie utile lorda (calcolata al netto della muratura esterna e al lordo delle tramezzature interne ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138) omogeneizzata, sia in cifre sia in lettere, con specificazione dell'eventuale applicazione dell'IVA, per la parte ad uso **uffici** (*l'importo del canone offerto dovrà essere esclusivamente in ribasso rispetto al valore massimo €/mq/anno risultante dall'OMI di zona per locazione di immobile corrispondente alla tipologia richiesta*);
- 4) l'importo del canone annuo di locazione di cui al precedente punto 3) 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;
- 5) la dichiarazione che sull'importo del canone di locazione sarà (o non sarà) applicata l'IVA;
- 6) l'importo delle spese storiche condominiali annue (se dovute);
- 7) la dichiarazione dell'eventuale disponibilità (o indisponibilità) di ulteriori locali ad uso magazzino/deposito e/o uffici presso il medesimo immobile in aggiunta a quelli richiesti e la superficie netta degli stessi;
- 8) la dichiarazione di disponibilità (o indisponibilità) ad adeguare ed adattare la distribuzione interna dei locali e la dotazione impiantistica degli stessi, in funzione delle esigenze del conduttore, con oneri di realizzazione a proprio carico;
- 9) la dichiarazione che i locali saranno resi disponibili entro 120 (centoventi) giorni dalla data di conclusione della trattativa attestata dall'approvazione con apposito atto dell'Azienda USL dello schema del contratto di locazione contenente tutte le condizioni locative;
- 10) la dichiarazione che l'offerta economica rimane valida e vincolante per un periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza prevista per la presentazione delle offerte.

### **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 e dell'U.O. Programmazione Beni e Servizi – Gestione Logistica e Magazzino Aziendale, tramite proprio personale incaricato. Le medesime UU.OO. potranno 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 vicinanza con le vie di grande comunicazione (A14, E45, Secante di Cesena);
- 2) la vicinanza con parcheggi pubblici;
- 3) la disponibilità di parcheggi pertinenziali privati, preferibilmente interrati;
- 4) la vicinanza con altri uffici pubblici, attività terziarie e/o di servizio;
- 5) l'indipendenza del fabbricato;
- 6) il canone offerto (*esclusivamente in ribasso rispetto al parametro indicato*);
- 7) la qualità costruttiva e lo stato di conservazione dell'immobile;
- 8) la disponibilità di ulteriori locali ad uso magazzino/deposito e/o uffici presso il medesimo immobile in aggiunta a quelli richiesti;
- 9) l'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- 10) la superficie dei corridoi, ingressi e disimpegni non superiore al 25% di quella destinata alle stanze;
- 11) la flessibilità distributiva: utilizzo (parziale) di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- 12) la disponibilità ad adeguare ed adattare la distribuzione interna e la dotazione impiantistica dei locali, in funzione delle esigenze del conduttore, con oneri di realizzazione a proprio carico;
- 13) l'utilizzo di materiali di rivestimento delle pareti degli spazi comuni lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- 14) 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;
- 15) 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 di Cesena 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'adeguatezza 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 Regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio di Stato del 27.04.2016 – Regolamento generale sulla protezione dei dati, 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 la 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 reso disponibile all'uso e consegnato, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda utenze e servizi (quali alimentazioni elettriche, telefoniche e traffico dati sufficienti per il numero delle postazioni di lavoro).
- 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), con facoltà per il conduttore di recedere anticipatamente con preavviso di sei mesi a decorrere dal secondo anno di locazione.
- 4) Al canone di locazione verrà applicata la riduzione del 15% prevista 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.
- 5) 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 s.m.i., dispone che per l'anno 2021 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).*
- 6) 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.
- 7) E' consentito al conduttore di concedere a terzi, mediante specifico contratto di sub comodato, i locali e le aree esterne che costituiscono il magazzino, purché legati al conduttore da rapporti contrattuali di appalto, collaborazione, somministrazione o altro, aventi a oggetto il servizio di gestione del magazzino.
- 8) 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.
- 9) Al momento della riconsegna il conduttore sarà sollevato da qualsivoglia responsabilità in ordine al risarcimento dei danni derivanti dall'uso proprio dell'immobile.
- 10) 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 – 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 aprile 2021

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