

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

In esecuzione della Determinazione del Direttore della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio n. 2235 del 19/07/ 2021, si rende noto che l'Azienda USL della Romagna, con sede legale in Ravenna – Via De Gasperi n. 8, in relazione al piano locale di contrasto al gioco d'azzardo rivolto a promuovere azioni di sensibilizzazione e prevenzione del fenomeno, intende individuare un immobile (ovvero porzione di immobile autonoma) nell'ambito del Comune di Forlì, già ultimato e pronto all'uso, da acquisire mediante contratto di locazione per un periodo di anni sei più sei (3+3).

TIPOLOGIA E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile (ovvero porzione di immobile autonoma) da reperire dovrà soddisfare le esigenze dell'Azienda USL della Romagna e presentare le seguenti peculiarità:

- 1) essere situato nel Comune di Forlì (FC), in ambito urbano, preferibilmente in prossimità dei poli universitari e scolastici e comunque in zona ben collegata con le principali vie di comunicazione, raggiungibile con mezzi privati e adeguatamente servita da mezzi pubblici;
- 2) essere dotato di parcheggi riservati anche per disabili e ubicato in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici essendo buona parte dell'utenza di età infantile e pertanto trasportata in auto;
- 3) avere consistenza complessiva pari ad **almeno mq. 300**, preferibilmente dislocati su unico livello al piano terra, composto da unico ampio spazio e locali uso servizi igienici con antibagno, distinti per utenti, personale e diversamente abili;
- 4) essere dotato di certificato di agibilità in considerazione alla destinazione d'uso terziaria, planimetria catastale aggiornata, certificazione degli impianti, certificato prevenzione incendi qualora occorrente o certificazione di legge, attestato di prestazione energetica ecc.;
- 5) rispettare gli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro;
- 6) rispettare i criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio in conformità alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 7) essere dotato di impianti realizzati e/o adeguati alla normativa vigente e funzionanti e, in particolare, di impianto di climatizzazione/raffrescamento inverno/estate, rete di telefonia ed informatica/rete dati, prese dati, prese elettriche e numero di corpi illuminanti che tenga conto della destinazione ed utilizzazione dei vari ambienti anche in ragione del coefficiente di illuminamento; di impianto di illuminazione di sicurezza munito di segnalazione vie di esodo e delle uscite di sicurezza, conforme alla normativa vigente in materia; predisposizione per impianto antintrusione; essere conforme alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- 8) essere dotato di uscite di sicurezza a norma di legge dotate di maniglioni antipanico;
- 9) essere dotato di infissi e finestre esterne con serramenti idonei e vetri del tipo antisfondamento – antischegge.
- 10) essere alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico di proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente.

L'Azienda si riserva di valutare, per il tramite dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio e dell'U.O.C. Dipendenze Patologiche Forlì, 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, può alternativamente essere presentata:

- A **mezzo raccomandata A/R** inserita in plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, e dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 13,00** del giorno **lunedì 16/08/2021**, all'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio dell'**AZIENDA USL della ROMAGNA**, sita in **Via Settembrini n. 2 – 47924 RIMINI (RN)**.
- Con **consegna a mano** inserita in plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, ed essere recapitata **entro e non oltre le ore 13,00** del giorno **lunedì 16/08/2021**, all'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio dell'**AZIENDA USL della ROMAGNA**, sita in **Via Settembrini n. 2 – 47924 RIMINI (RN)**.
- Inviata a **MEZZO** **PEC** all'indirizzo **progettazioneviluppoedilizio@pec.auslromagna.it** **entro e non oltre le ore 13,00** del giorno **lunedì 16/08/2021** (la PEC riceve anche da mail).

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

Sulla domanda (o nell'oggetto della PEC), 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 – LOCALI CITY LIGHTS FORLÌ**.

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

La domanda dovrà contenere i seguenti moduli compilati e sottoscritti:

DOCUMENTI

Dovranno essere inviati, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) **domanda di partecipazione** (*All. 1*) sottoscritta autografa o digitale 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;
 - 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, la superficie degli eventuali parcheggi privati, 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;
 - la documentazione fotografica;
 - la descrizione, qualora si tratti di porzione di immobile, riguardante l'autonomia delle utenze;
 - 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, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore, certificazione energetica ecc.).

OFFERTA ECONOMICA

L'**OFFERTA ECONOMICA** dovrà indicare, 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 utile lorda (calcolata al netto della muratura esterna e al lordo delle tramezzature interne ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138) ragguagliata, sia in cifre sia in lettere, con specificazione dell'eventuale applicazione dell'IVA (*l'importo del canone offerto dovrà essere esclusivamente in ribasso rispetto alla media dei valori di locazione minimi e massimi attestati dall'Osservatorio del*

Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per fabbricati della stessa tipologia nella zona di ubicazione dell'immobile);

- 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 che i locali saranno resi disponibili entro 30 (trenta) 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;
- 6) la dichiarazione che l'offerta economica rimane valida e vincolante per un periodo di 120 (centoventi) 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 della Direzione della U.O.C. Dipendenze Patologiche Forlì, tramite proprio personale incaricato. L'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio 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 vicinanza ai poli universitari e scolastici del centro urbano di Forlì;
- 2) la raggiungibilità con mezzi privati (ivi compresa la bicicletta);
- 3) il collegamento con le principali vie di comunicazione;
- 4) la vicinanza con parcheggi pubblici e la presenza di parcheggi privati ad uso esclusivo;
- 5) la vicinanza con fermate degli autobus urbani ed extraurbani e con la stazione ferroviaria;
- 6) il canone offerto (esclusivamente in ribasso rispetto alla media dei valori di locazione minimi e massimi attestati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per fabbricati della stessa tipologia nella zona di ubicazione dell'immobile se inferiore all'importo indicato);
- 7) la qualità costruttiva e lo stato di conservazione dell'immobile e, in particolare, la costruzione dell'immobile secondo le ultime normative antisismiche;
- 8) la collocazione dei locali al piano terra;
- 9) l'accessibilità dei locali in conformità alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 10) l'indipendenza del fabbricato;
- 11) l'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- 12) la flessibilità distributiva che potrebbe facilmente permettere la temporanea suddivisione dei locali tramite tramezzature mobili rispondenti alle esigenze delle attività di insediarsi;
- 13) l'utilizzo di infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli e preferibilmente esenti da manutenzione periodica, con vetri antischegge ed antisfondamento, protetti dall'irraggiamento solare, rispondenti alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro;
- 11) 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 Forlì al fine di reperire una

pluralità di soluzioni da valutare di elevato livello qualitativo. 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.

In ogni caso, la sottoscrizione del contratto di locazione è subordinata all'adozione da parte dell'Azienda USL della Romagna del programma di acquisizione in locazione, uso o comodato, di beni di proprietà di terzi, da utilizzarsi per fini istituzionali per l'anno 2021.

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 dai citati Regolamenti 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, entro 30 (trenta) giorni dalla 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 tre (3) prorogabili, a discrezione dell'Azienda USL della Romagna, per ulteriori anni tre (3).
- 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) 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.

- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Al momento della riconsegna il conduttore sarà sollevato da qualsivoglia responsabilità in ordine al risarcimento dei danni derivanti dall'uso proprio dell'immobile.
- 9) 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, con sede Via Settembrini n. 2 - 47923 Rimini (RN) – patrimonio.rn@auslromagna.it

INFORMAZIONI

Per informazioni e chiarimenti relativi alla presente indagine di mercato è possibile contattare l'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio: telefono 0541 653074 – 0541 705994
patrimonio.rn@auslromagna.it

PUBBLICITA'

Il presente Avviso è pubblicato sul sito web dell'Azienda USL della Romagna:
<https://amministrazionetrasparente.auslromagna.it/pubblicita-legale/avvisi-bandi-indagini-immobiliari>.

Rimini, 26.07.2021

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