

**AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DELLA ROMAGNA**

VIA DE GASPERI, 8 – 48121 RAVENNA

**AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI UNITA' IMMOBILIARI  
DA LOCARE E DESTINARE A RESIDENZA PROTETTA PER  
UTENTI A BASSA PROTEZIONE DEL DIPARTIMENTO DI SALUTE  
MENTALE DI RAVENNA.**

L'AUSL della Romagna intende acquisire in locazione unità immobiliari, da adibire a residenza protetta per utenti a bassa protezione del Dipartimento di Salute Mentale, ubicate nel centro abitato di Ravenna.

**Le unità immobiliari possono essere appartamenti oppure fabbricati e devono possedere le caratteristiche di seguito indicate.**

L'AUSL provvederà a selezionare, a suo insindacabile giudizio, appartamenti o singoli fabbricati, da acquisire in locazione, sino ad una dotazione complessiva di posti letto pari a quelli richiesti dal Servizio, circa n. 10 posti letto.

**1. REQUISITI STRUTTURALI**

**Requisiti comuni** a entrambe le tipologie (fabbricati/appartamenti):

- ubicazione: centro abitato del Comune di Ravenna;
- saranno prese in considerazione proposte relative a immobili disponibili all'atto della partecipazione alla presente selezione ed anche immobili che richiedano lavori di sistemazione e adeguamento per i quali la proprietà si impegna a rendere disponibili e agibili i locali entro e non oltre 4 mesi dalla comunicazione formale di scelta

dell'immobile, effettuando entro tale termine tutti i lavori e acquisti necessari all'uso dei fabbricati.

- Uno dei requisiti preferenziali per la scelta dell'unità immobiliare sarà la conformità a quanto previsto dalla legge n. 19/2008 “Norme per la riduzione del rischio sismico”.
- L'unità immobiliare dovrà essere consegnata in possesso di agibilità e funzionante in ogni sua parte e componente, anche relativamente alle utenze quali alimentazione elettrica, riscaldamento, alimentazione idrica; qualora siano necessari lavori di adeguamento, al completamento degli stessi, dovrà essere consegnata all'AUSL della Romagna copia dell'agibilità dell'immobile rilasciata dal Comune di Ravenna.
- Gli ambienti, all'atto della consegna, devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche e possedere almeno le caratteristiche minime richieste che riguardano la “visitabilità” dell'immobile di cui alla normativa specifica .
- Dovrà essere inoltre fornita all'AUSL della Romagna copia di tutta la documentazione tecnica necessaria (agibilità, certificati di conformità degli impianti, ecc.).

#### **TIPOLOGIA A :**

**fabbricati (fino a un massimo di n. 2 unità distinte)**

REQUISITI RICHIESTI PER I FABBRICATI (tipologia A):

1. superficie complessiva utile del fabbricato pari a circa m<sup>2</sup> 230,00, distribuita su un unico livello o su 2 livelli;
2. Il fabbricato dovrà avere la seguente dotazione minima:
  - n. 5/6 camere da letto e un locale utilizzato a studio/ufficio (locali anche collocati su piani diversi).
  - un soggiorno
  - una cucina
  - almeno n. 2 servizi igienici
  - un garage o cantina
  - eventuale spazio esterno, ad uso esclusivo

#### **TIPOLOGIA B:**

##### **Appartamenti (fino a un massimo di n. 5 unità distinte)**

#### **REQUISITI RICHIESTI PER GLI APPARTAMENTI (tipologia B):**

1. L'appartamento dovrà essere situato al piano terra o al piano primo ed avere una superficie complessiva utile pari a circa m<sup>2</sup> 110,00, distribuita su un unico livello o su 2 livelli;
2. L'appartamento dovrà avere almeno la seguente dotazione minima:
  - n. 3 camere da letto
  - un soggiorno
  - una cucina
  - n. 2 servizi igienici
  - un garage o cantina
  - eventuale spazio esterno ad uso esclusivo

## **2. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

**Gli interessati possono presentare offerte per più fabbricati o appartamenti, purché presentate separatamente.**

Le persone fisiche e giuridiche possono inviare la propria offerta di locazione entro il **28 ottobre 2016**, in plico chiuso, recante la seguente dicitura:

**PROPOSTA DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI DA  
ADIBIRE A RESIDENZA PROTETTA PER UTENTI A BASSA  
PROTEZIONE DEL DIPARTIMENTO SALUTE MENTALE -  
TIPOLOGIA A O TIPOLOGIA B – NON APRIRE**

al seguente indirizzo: AUSL della Romagna - U.O. Progettazione e sviluppo edilizio – Forlì - Via Forlanini 34 - 47121 Forlì.

Il plico dovrà contenere la busta chiusa e controfirmate sui lembi:

### **A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA SELEZIONE**

da predisporre secondo il modello allegato, in carta legale o resa legale (bollo Euro 16,00), datata e sottoscritta, indicando:

- per le persone fisiche e i titolari di impresa individuale: nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale
- per le persone giuridiche (società o enti di qualsiasi tipo): ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante.
- la titolarità dell'impresa o la legale rappresentanza, con indicazione, in quest'ultimo caso, degli estremi dell'atto da cui risulta il conferimento della rappresentanza.

- dichiarazione che il soggetto offerente, se impresa a natura individuale o societaria, è iscritto al Registro delle Imprese e non si trova in stato di liquidazione, fallimento, concordato preventivo o analoga situazione e che non è in corso la procedura per l'accertamento e la dichiarazione di una di tali situazioni
- dichiarazione che a carico del partecipante non è stata pronunciata condanna che importi incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione
- dichiarazione che, nel caso siano necessari lavori di adeguamento, la proprietà si impegna a consegnare l'immobile, entro un termine massimo di 4 mesi dalla comunicazione formale di scelta del contraente, rispondente alla destinazione d'uso residenziale e in possesso del certificato di conformità ed agibilità edilizia
- dichiarazione di accettazione incondizionata di tutte le prescrizioni riportate nel presente avviso e di mantenere vincolante la proposta per un periodo non inferiore a 180 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

La domanda di partecipazione dovrà essere effettuata con le modalità della dichiarazione sostitutiva di certificazione, come previsto dal D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, allegando la fotocopia di un documento di identità valido.

In ottemperanza all'art. 71 del D.P.R. 445/2000, questa Azienda procederà all'accertamento della veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate, con applicazione degli artt. 75 e 76 del predetto D.P.R. n.

445/2000, che sanciscono - in caso di accertata non veridicità - la decadenza del dichiarante dai benefici conseguiti e la penale rilevanza delle dichiarazioni rese.

**B)– SCHEDA TECNICA**, recante i seguenti dati:

1. ubicazione e identificazione catastale dell'immobile
2. anno di costruzione dell'immobile e dell'eventuale ultima ristrutturazione
3. destinazione d'uso ed attuale utilizzo
4. superficie netta e superficie commerciale, con specificazione delle modalità di calcolo
5. caratteristiche costruttive del fabbricato o le caratteristiche previste dal progetto di adeguamento con indicazione, in entrambi i casi, del tipo di struttura, della tipologia di infissi interni ed esterni, delle caratteristiche delle pavimentazioni e degli impianti
6. data entro la quale l'immobile sarà reso disponibile
7. presenza di eventuali adeguati spazi da adibire a parcheggio ad uso esclusivo, con indicazione del loro numero
8. presenza, in prossimità dell'unità immobiliare, della fermata delle linee di trasporto urbano e di servizi di vicinato
9. presenza di eventuali impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario)
10. situazione giuridica dell'immobile, anche in riferimento a servitù e diritti attivi e passivi.

Alla scheda tecnica dovranno essere allegati:

- planimetria del lotto e piante dell'immobile offerto in locazione
- eventuale documentazione fotografica
- copia del titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva
- in caso di lavori di adeguamento, eventuale studio di fattibilità, da cui possa dedursi la distribuzione dei locali, con indicazione delle destinazioni richieste
- attestato di prestazione energetica dell'immobile (che potrà essere consegnato anche successivamente, in seguito a richiesta dell'AUSL)

#### **C) OFFERTA ECONOMICA (in busta a parte chiusa)**

L'offerta economica dovrà recare la somma richiesta a titolo di canone annuale di locazione, da aggiornare annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT-FOI, secondo la normativa vigente.

L'offerta economica dovrà essere formulata utilizzando il modello allegato al presente avviso, oppure in conformità allo stesso e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, con l'indicazione dell'importo del canone netto annuo di locazione.

Dovrà inoltre essere indicato se il canone sarà soggetto a Iva o meno.

Si precisa che questa AUSL - in conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 6 del D.L. n. 95/2012, come novellato dall'art. 24, comma 4, lett. b) del D.L. n. 66/2014) – sottoporrà il canone proposto alla valutazione di congruità dell'Agenzia del Demanio e il contratto sarà soggetto all'applicazione della riduzione del 15 per cento sul valore del canone proposto e ritenuto

congruo dalla stessa Agenzia, ai sensi di legge.

Si precisa inoltre che l'AUSL della Romagna intende sottoscrivere un contratto di locazione, ai sensi dell'art. 42 della L. n. 392/1978, di durata di anni sei, rinnovabile per ulteriori periodi di anni sei, salvo disdetta da inviarsi all'altra parte a mezzo raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza e con decorrenza della locazione dalla sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile.

La AUSL, ai sensi dell'art 27 comma 7 della Legge n. 392/78, si riserva la facoltà di inviare formale disdetta, con preavviso di mesi 6.

L'AUSL della Romagna provvederà a selezionare l'offerta ritenuta idonea, sotto il profilo economico e qualitativo, considerando i seguenti elementi:

- canone annuo di locazione
- distribuzione degli spazi interni ed esterni
- tempo entro il quale l'immobile sarà reso disponibile
- stato di conservazione del fabbricato
- caratteristiche antisismiche dell'edificio
- presenza in prossimità dell'unità immobiliare della fermata delle linee di trasporto urbano e servizi di vicinato,
- presenza di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili.

### **3. AVVERTENZE**

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

**La scelta delle unità immobiliari da acquisire in locazione avverrà**

selezionando separatamente i fabbricati e gli appartamenti; l'AUSL si riserva a suo insindacabile giudizio di acquisire in locazione immobili di entrambe le tipologie, fabbricati o appartamenti;

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'AUSL della Romagna, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione. Nessun diritto sorgerà in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

L'AUSL della Romagna potrà procedere alla sottoscrizione del contratto anche in presenza di una sola offerta ritenuta idonea.

Ove non diversamente indicato dal presente avviso, si applicheranno le disposizioni della Legge n. 392 del 1978 e s.m.i.

#### **4. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Il soggetto che presenta offerta, con la partecipazione, consente per tutte le esigenze procedurali, il trattamento dei propri dati ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.06.03 e s.m.i. Responsabile del procedimento è il Dr. Ing. Pierluigi Perugini (e-mail: [pierluigi.perugini@auslromagna.it](mailto:pierluigi.perugini@auslromagna.it)). Per ogni ulteriore informazione ci si potrà rivolgere all'U.O. Progettazione e sviluppo edilizio – Forlì - Via Forlanini 34 - 47121 Forlì – Tel. 0543/731 113-114, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 di tutti i giorni, sabato e festivi esclusi.

Direttore dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio

Dr. Arch. Enrico Sabatini

