

AVVISO DI INDAGINE ESPLORATIVA
per l'individuazione di un immobile in comodato d'uso oppure in locazione passiva
per la ricollocazione di due centri diurni per disabili

Si rende noto che l'azienda ULSS 5 Polesana intende procedere all'avvio di un'indagine esplorativa per l'individuazione di un immobile in comodato d'uso oppure in locazione passiva, per la ricollocazione di due Centri Diurni per Disabili, ora collocati al piano terra del blocco C della Cittadella Socio-sanitaria di Rovigo, in viale Tre Martiri n. 89, Rovigo.

Con il presente avviso non è posta in essere alcuna procedura concorsuale, di gara d'appalto e di procedura negoziata; trattasi di un'indagine esplorativa conoscitiva finalizzata all'individuazione di operatori economici, da consultare nel rispetto dei principi di libera concorrenza, di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza nonché di pubblicità.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali e non vincola in alcun modo l'AULSS 5 Polesana, che sarà libera di sospendere, interrompere, modificare o annullare in qualsiasi momento il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Di conseguenza, nessun diritto potrà sorgere ad alcun titolo, quindi neanche a titolo di risarcimento o indennizzo, in capo ai soggetti che presenteranno la propria manifestazione di disponibilità.

L'avviso inoltre non potrà essere inteso e/o interpretato come invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., oppure come avviso o bando ai sensi del D.lgs. 50/2016.

Il presente avviso, pubblicato sul sito aziendale <https://www.aulss5.veneto.it/trasparenza/bandi> è finalizzato a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione di operatori economici in modo non vincolante per l'AULSS 5 Polesana.

1. AMMINISTRAZIONE / ENTE BANDITORE

- Azienda ULSS 5 Polesana Viale Tre Martiri, 89 - 45100 ROVIGO
- UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali
- Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Luca Garlisi.

Eventuali richieste di chiarimenti potranno essere richieste via email all'indirizzo ufftec.cs@aulss5.veneto.it

2. OGGETTO DELL'AVVISO

L'indagine esplorativa è volta all'individuazione di un immobile in comodato d'uso oppure in locazione passiva, per la ricollocazione di due Centri Diurni per Disabili (in seguito CDD).

Si rappresentano a seguire i requisiti a cui l'immobile dovrà rispondere, precisando fin da ora che per ogni candidatura è richiesta la presentazione di una relazione dettagliata redatta sul fac simile del modello allegato e corredata di adeguata documentazione grafica e tecnica.

3. UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà preferibilmente essere ubicato in un'area urbana all'interno del comune di Rovigo.



Il fabbricato dovrà avere una superficie calpestabile di circa 800-1000 mq da destinare a due CDD distinti ogni uno con ingresso indipendente. Saranno presi in considerazione anche immobili con superfici maggiori, purché siano funzionali alle esigenze dell'azienda come identificate.

L'immobile dovrà essere ubicato al piano terra oppure anche disposto su più piani ma con l'assenza di barriere architettoniche.

4. REQUISITI "STRUTTURALI" MINIMI

L'immobile dovrà essere dimensionato per ospitare due attività di Centro Diurno per persone Disabili distinti, con ingressi indipendenti e possedere le seguenti caratteristiche minime:

- a) Essere collocato in area urbana all'interno del comune di Rovigo (ZTO A, B, C e F);
- b) Avere una superficie complessiva di circa 800-1000mq;**
- c) Essere collocato preferibilmente su un unico livello al piano terra oppure su 2 livelli ma privo di barriere architettoniche sia interne che esterne;
- d) Essere dotato di accessi indipendenti;
- e) Essere provvisto di uno spazio scoperto ad uso esclusivo, fruibile e accessibile;
- f) Essere strutturato (o flessibile) poter di articolare spazi per la funzione amministrativa, il pranzo e le attività collettive e di laboratorio;
- g) Avere altezza interna utile minima di 2.70 mt;
- h) Essere dotato di servizi igienici distinti per il personale e per gli utenti;
- i) Essere dotato di impianto di climatizzazione e riscaldamento, impianto elettrico e dati, e impianto di emergenza a norma (certificati);
- j) Avere accesso diretto dalla strada pubblica, con adeguato parcheggio e con area riservata per l'accostamento del pulmino di servizio per la sosta breve per agevolare i trasferimenti degli utenti;
- k) Essere agibile e funzionante in ogni sua parte e accessibile da parte di persone diversamente abili;
- l) Possedere adeguate condizioni di sicurezza strutturale ed impiantistica;

Nel caso l'immobile non presenti tutte le caratteristiche indicate, è richiesta alla proprietà la disponibilità ad eseguire i necessari interventi edilizi ed impiantistici atti ad adeguare le dotazioni esistenti alle effettive esigenze dell'AULSS 5 Polesana; gli oneri relativi alla loro realizzazione saranno a carico del proprietario.

L'immobile dovrà inoltre soddisfare i seguenti requisiti:

1. rispondenza alle norme vigenti in materia impiantistica (D.M. 37/2008);
2. rispondenza alle norme in materia di prevenzione incendi;
3. rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/2008);
4. rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/1989 e D.P.R. n. 503/1996);
5. avere una destinazione d'uso compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e tale da poter accogliere i CDD. In caso di mancata corrispondenza urbanistica e/o catastale della destinazione d'uso è esclusivo onere del proprietario ottenere il cambio di destinazione d'uso e categoria catastale;
6. essere in un buon stato di fatto tale da garantire l'idoneità all'uso senza la necessità di interventi immediati salvi gli adeguamenti necessari;
7. essere immediatamente fruibile e deve possedere i requisiti essenziali, tecnici, dimensionali e funzionali, elencati nel presente Avviso. Detti requisiti dovranno essere posseduti al momento dell'indagine 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 entro tempi rapidi, di tutti i requisiti richiesti prima della sottoscrizione del contratto di locazione/comodato. Può essere offerto anche un immobile in corso di ultimazione, fermo restando il rispetto dei tempi di consegna di cui all' Avviso e l'impegno a rifinirlo secondo i requisiti tecnici previsti.

L'immobile dovrà essere corredato della seguente documentazione comprovante:

- a) Certificato di Agibilità, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, (comprensivo di planimetria catastale aggiornata);
- b) Conformità catastale;
- c) Certificati di conformità degli impianti (es. impianto idrico, elettrico, gas, di rilevazione incendi, ecc.);
- d) Attestato di prestazione energetica (D.lgs. n. 192/2005) e s.m.i.;
- e) Eventuale documentazione comprovante la prevenzione incendi ove previsto.

5. CARATTERISTICHE E DURATA DEL CONTRATTO

L'immobile dovrà essere consegnato funzionale indicativamente entro il 31 ottobre 2023.

L'Azienda Sanitaria stipulerà apposito contratto di comodato oppure di locazione ad uso non abitativo di durata pluriennale e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.

Il contratto dovrà prevedere apposita clausola che permetta all'AULSS 5 Polesana (conduttore) la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, mediante preavviso di n. 6 (sei) mesi rispetto alla data fissata per il rilascio anticipato.

Il locatore, in caso di rescissione anticipata non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa nei confronti del conduttore, anche risarcitoria e/o qualsiasi altro titolo.

6. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche, enti pubblici od associazioni etc...) proprietari (od aventi altro diritto reale di godimento) di immobili in possesso dei seguenti requisiti:

- l'inesistenza delle condizioni di incapacità di contrattare e di ogni altra situazione considerata dalla legge pregiudizievole o limitativa della capacità contrattuale;
- di non trovarsi in alcuna delle fattispecie previste dall'art. 80 del D.lgs 50/2016;
- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, concordato preventivo, né avere nei propri confronti procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c), del D.Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione
- che siano pieni proprietari o che abbiano la piena disponibilità giuridica dell'immobile proposto.

Non sono ammesse proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

7. MODALITÀ E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE

I soggetti interessati aventi titolarità patrimoniale di una struttura avente le caratteristiche sopra riportate potranno manifestare il proprio interesse solo ed esclusivamente compilando in ogni sua parte il modello "Allegato 1" che dovrà essere sottoscritto dal soggetto legalmente in possesso del titolo patrimoniale attraverso l'apposizione della firma digitale oppure con firma manuale alla quale dovrà obbligatoriamente essere allegata copia del documento di identità.

Il modello dovrà essere inviato a mezzo pec all'indirizzo protocollo.aulss5@pecveneto.it unitamente a:

- fotocopia di un valido documento di identità.



- relazione descrittiva di cui al modello allegato nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile offerto (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione catastale, indicazione delle superfici, titolo di proprietà o diverso titolo di disponibilità giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi e passivi ecc., l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di agibilità, caratteristiche tecniche, funzionali del bene offerto, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica;
- planimetria dell'immobile/i, illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali;
- documentazione fotografica,
- l'indicazione del canone mensile di locazione comprese o escluse (specificare nell'offerta) le spese per le utenze (acqua, energia elettrica, riscaldamento) e per la gestione ordinaria dell'immobile. L'Amministrazione si riserva di negoziare ulteriori condizioni locative ed il prezzo, nonché di verificarne la congruità.

I soggetti interessati alla manifestazione di interesse, in possesso dei requisiti, dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, entro le ore 12.00 del 20 Marzo 2023.

L'Azienda ULSS 5 Polesana declina ogni responsabilità per il mancato perfezionamento, nel termine stabilito, dall'avviso di manifestazione di interesse.

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute oltre il citato termine ed eventuali candidature pervenute prima della pubblicazione del presente avviso pubblico.

Resta stabilito sin da ora che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto di partecipazione ad altre procedure di affidamento, sia di tipo negoziale sia pubblico.

Le proposte che perverranno non saranno impegnative per la Azienda, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di procedere o meno con l'iniziativa.

8. CRITERI PREFERENZIALI

L'Azienda Sanitaria precisa che procederà a selezionare le proposte ricevute, che risultino rispondenti alle esigenze sopra indicate, prendendo in considerazione i seguenti criteri di valutazione:

- gli aspetti della localizzazione (contesto urbanistico, comodità ai collegamenti con la viabilità urbana ed extraurbana);
- quelli riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile offerto;
- l'aspetto tecnico (inteso come grado di finitura degli ambienti e dotazione impiantistico/tecnologica);
- superficie e volume utile dell'edificio proposto;
- proprietà condominiale esclusiva – indipendenza del fabbricato;
- flessibilità distributiva;
- caratteristiche dei materiali utilizzati, tipologia degli infissi, impianti;
- impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
- impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (coibentazioni, tecnologie di climatizzazione, ecc.);
- l'aspetto economico. Nel valutare l'aspetto economico l'Azienda Sanitaria valuterà solo il canone a seconda del tipo di contratto che verrà sottoscritto. Il canone di affitto, se richiesto, sarà corrisposto in base alla superficie consegnata all'ULSS e dalla stessa utilizzata.

9. SEGUITO DELLA PROCEDURA

Sulla base della proposta e dei criteri preferenziali sopra indicati, l'Azienda si riserva di individuare uno o più immobili, aventi le caratteristiche idonee, per i quali si riserva di avviare trattative dirette con i proponenti.



10. TRATTAMENTO DEI DATI

In relazione ai dati personali (dati riferiti a persona fisica) riferiti ai soggetti che partecipano alla presente procedura con la semplice presentazione della manifestazione di interesse sopra citata, si informa, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento U.E. 2016/679:

- che i dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui alla presente procedura, con modalità sia manuali/supporto cartaceo, che automatizzate/supporto informatico;
- che il trattamento dei dati è necessario ai fini della gestione della partecipazione alla procedura;
- che il mancato conferimento dei dati richiesti comporta l'impossibilità di gestire detta partecipazione;
- che la comunicazione dei dati a soggetti terzi avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti, o comunque al fine di poter dare esecuzione alla procedura sempre per finalità istituzionali d'ufficio;
- che il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità, necessità, proporzionalità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
- che i dati trattati possono essere acquisiti da terzi in relazione ad istanze di accesso documentale o di accesso civico.

10. PUBBLICITA'

Il presente avviso viene pubblicato al seguente indirizzo: <https://www.aulss5.veneto.it/trasparenza/bandi>