

Prot. 51207 del 29.08.2018

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SERVIZI SUB-DISTRETTUALI PRESSO IL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI

L'Azienda U.L.S.S. n.4 "Veneto Orientale" con sede a San Donà di Piave, Piazza Alcide de Gasperi, 5 in persona del Direttore Generale

RENDE NOTO

che intende attivare un'indagine di mercato finalizzata alla ricerca, nel Comune di Cavallino Treporti di un fabbricato o porzione di fabbricato, preferibilmente di nuova o recente costruzione o ristrutturazione, da adibire a servizi sub-distrettuali. All'interno del predetto fabbricato l'Azienda potrà allocare in particolare, anche in fasi successive, le sue attività ambulatoriali ed alcune attività sanitarie.

1. OGGETTO DELL'INDAGINE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

Il predetto fabbricato dovrà possedere le seguenti caratteristiche:

A) <u>Dimensioni</u>.

La superficie utile calpestabile minima ricercata di circa 150 mq disposti in unico livello e possibilmente al piano terra.

Sono, inoltre, richiesti posti auto ad uso esclusivo (ovvero allocati in spazi comuni) coperti o scoperti affinché siano utilizzati dal personale dell'Azienda e dagli utenti che accederanno agli ambulatori. Il fabbricato dovrà essere privo di barriere architettoniche e rispondere a tutte le norme in materia di sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro, in materia di prevenzione incendi, in materia di sicurezza antisismica, in materia di inquinamento acustico, in materia di contenimento di consumi energetici.

B) Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale.

Sono richiesti facili accessi al fabbricato e facili collegamenti alle più importanti vie di comunicazione; l'immobile dovrà essere raggiungibile possibilmente con mezzi pubblici e possibilmente essere posizionato in vicinanza di parcheggi aperti al pubblico che possano incrementare il numero di parcheggi pertinenziali.

C) Requisito urbanistico e requisiti tecnico specifici richiesti a corredo dell'immobile.

L'area di pertinenza dell'immobile dovrà avere destinazione d'uso ad attrezzature pubbliche, sanitarie ed uffici, comunque adeguata allo scopo per cui lo stesso sarà utilizzato da questa Azienda. E' richiesta la presentazione della visura catastale dell'immobile con tutti gli estremi relativi.

Per i fabbricati già realizzati è richiesto il possesso della concessione edilizia, del certificato o della segnalazione di agibilità, del certificato prevenzione incendi (o documentazione equivalente), in particolare l'edificio dovrà essere conforme alla regola tecnica antincendio per le strutture sanitarie (D.M. 18 settembre 2002 e D.M. 19 marzo 2015).

D) <u>Dotazione tecniche</u>.

L'Azienda U.L.S.S. n.4 richiede che gli spazi da adibirsi a studi medici, ambulatori ed altri locali, siano predisposti e attrezzati con alimentazione per ogni punto lavoro, dotati di:

- a) 4 presa schuko + 10/16 alimentate da energia normale;
- b) 4 prese RJ45, del cablaggio strutturato.

L'impianto elettrico a servizio dell'unità immobiliare dovrà prevedere una alimentazione normale, alimentata direttamente dall'ente erogante attraverso il quadro elettrico generale e/o i quadri di piano, che alimenterà le prese lungo i corridoi, gli ascensori, l'illuminazione interna ed esterna, le pompe per il riscaldamento, i compressori o le macchine per il raffrescamento estivo, le pompe di circolazione, gli eventuali fan-coils, le prese di servizio varie, oltre, e in particolare, tutte le prese di servizio di cui al precedente punto a);

Gli impianti telefonici e di trasmissione dati dell'edificio saranno realizzati a mezzo di un cablaggio strutturato che accentra le prese RJ45 dei singoli utilizzatori (e delle eventuali stampanti di rete e fax) in un armadio unico per ciascuna zona omogenea/piano, all'interno del quale vi sarà una parte attestata su una morsettiera dati.

E' richiesto che il cablaggio strutturato sia di tipo 5E o superiore.

E' richiesto infine che gli impianti elevatori siano dotati di dispositivo automatico di "riporto al piano".

L'Azienda ULSS n. 4 avrà la necessità che i vani siano ricavati a mezzo di tramezzature tradizionali o, meglio, con pareti divisorie prefabbricate, compresi i serramenti e ogni altro componente per dare finiti a regola d'arte i locali pronti all'uso. Sono ricompresi nella richiesta gli impianti di ventilazione, quelli di illuminazione e i normali impianti elettrici ad uso ambulatorio ed ufficio.

Sono esclusi dalla richiesta gli arredi mobili e i tendaggi.

L'Azienda Sanitaria, inoltre, necessita dei seguenti locali che dovranno essere ricavate all'interno della superficie complessiva dell'edificio:

- n. 1 studio medico di superficie minima di 13 mq;
- n. 3 ambulatori specialistici con lavandino e di superficie minima di 13 mq. L'impianto elettrico deve essere di gruppo 1;
- n. 1 "stanza ristoro" di almeno 10 mq;
- n. 1 spogliatoio di almeno 9 mq riservato al personale,
- n. 1 wc ed anti bagno riservato al personale;
- n. 1 deposito sporco di almeno 4 mq;
- n. 1 deposito pulito di almeno 4 mq;
- n. 1 sala d'attesa di almeno 40 mq;
- n. 1 stanza segreteria accettazione di minimo 15 mg;
- n. 2 bagni per gli utenti con anti wc dotato di lavabi;
- n. 1 bagno per diversamente abili con anti wc dotato di lavabi;
- n. 1 locale tecnico;
- ricaldamento, climatizzazione/raffrescamento ed alimentazione elettrica autonomi;
- altezza minima di tutti i locali 3 m;
- tutti i locali devono essere dotati di finestre con una superficie di areazione illuminazione pari ad 1/8 per ciascun locale. I vetri dovranno essere in vetro camera 3+3 di sicurezza. La separazione in uffici dovrà essere del tipo classico con pareti a tutta altezza cieche o vetrate.

Impianti speciali e arredi tecnici

E' richiesto che l'immobile sia corredato di:

- un impianto di videosorveglianza (con accentramento delle registrazioni nel locale tecnico);
- un impianto di sicurezza antintrusione per gli ingressi e le aperture poste a livello più basso;
- possibilità di installazione di apparecchi timbratori (collegati all'impianto telefonico);
- un impianto antincendio, compresi i rilevatori e un sistema di allarme;
- estintori (nelle posizioni previste dal progetto antincendio);
- segnaletica di sicurezza indicatrice le vie di esodo;
- un impianto di illuminazione di sicurezza/emergenza, le cui lampade dovranno essere autoalimentate con durata min. 120';
- impianto videocitofonico sia esterno che interno;
- impianto di diffusione sonora, a corredo dell'impianto di sicurezza/evacuazione.

Forniture escluse

L'Azienda Sanitaria precisa che provvederà direttamente alle seguenti forniture e finiture:

- gli arredi mobili e le armadiature;
- i tendaggi;
- le scaffalature dei depositi e degli archivi;
- le eventuali separazioni tra scrivanie;
- la cartellonistica indicatrice;
- la centrale telefonica;
- gli apparati attivi di trasmissione dati;
- l'eventuale bancone reception e informazioni posto all'ingresso principale.

L'Azienda ULSS n.4 ha la necessità di occupare l'immobile con almeno 5 addetti, inderogabilmente entro e non oltre 120 giorni dalla data della lettera con la quale l' ULSS n. 4 comunicherà l'accettazione dell'offerta.

Ai fini di quanto al presente punto è intendimento dell'Azienda Sanitaria sottoscrivere il contratto entro il più breve tempo possibile; pertanto in fase di valutazione sarà preferibile la proposta di un edificio già realizzato qualora soddisfi le esigenze dell'Amministrazione.

2. CONDIZIONI E CRITERI DI CONFORMITA' DA CONSIDERARE DA PARTE DEI PROPONENTI

- 2.1. Le società proponenti possibili immobili da destinare a servizi sanitari, dovranno valutare le richieste di quest'Azienda Sanitaria e in particolare i seguenti aspetti:
- 1) Il grado di rispondenza dell'immobile di loro proprietà alle specifiche suindicate;
- 2) La disponibilità a realizzare a loro cura e spese tutti o parte degli impianti e delle dotazioni richieste dall'ULSS n.4;
- 3) Quali impianti e quali richieste la proprietà non intende comunque realizzare, tenuto conto dell'elenco "forniture escluse" sopra riportato, per le quali l'ULSS provvederà in proprio;
- 4) La disponibilità della proprietà dell'immobile alla sottoscrizione di un contratto che preveda l'affitto dello stesso con la possibilità che sia acquistato dall'ULSS n.4 entro un tempo predeterminato, in quel caso considerando gli affitti già versati quali rate in conto acquisto (cd. rent to buy);
- 5) Quali manutenzioni ordinarie e straordinarie e su quali strutture, impianti e forniture assicura nel tempo, a fronte di un contratto di affitto.
- 2.2. Da parte sua l'ULSS n.4 precisa quanto segue:
- 1) Ai fini di una valutazione dei necessari investimenti, che sono posti in capo alla proprietà per rendere l'immobile conforme alle suesposte esigenze, l'ULSS richiede che i posti lavoro attrezzati siano almeno 5;
- 2) La definizione della suddivisione degli spazi, la loro destinazione, l'indicazione dei posti lavoro e la collocazione degli studi medici e ambulatori, della sala d'attesa, del locale tecnico, sarà oggetto di successiva specifica definizione con la proprietà individuata per la stipula del contratto, che allo scopo si sarà così formalmente impegnata;
- 3) L'Azienda Sanitaria, in fase di trattativa e prima della sottoscrizione del contratto, definirà formalmente e comunicherà alla proprietà dell'immobile la temporizzazione della occupazione degli spazi.

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, corredata della documentazione appresso indicata, dovrà pervenire – in busta chiusa, sigillata, su cui sarà apposta la dicitura "Ricerca di un immobile da destinare a servizi sub-distrettuale del comune di Cavallino Treporti dell'Azienda U.L.S.S. n.4" – entro il giorno 01/10/2018 recante chiaramente i dati del mittente

- al seguente indirizzo: Azienda ULSS n.4 Ufficio Protocollo Piazza A. de Gasperi, 5 30027 San Donà di Piave (orari: lunedì-venerdì dalle 8,30 alle 13 e lunedì e mercoledì anche dalle 15 alle 17);
- alla casella pec: protocollo.aulss4@pecveneto.it

L'offerta dovrà contenere i seguenti dati e dovrà essere completa dei seguenti allegati:

- 1) Dati informativi della proprietà, suo recapito, indicazione di un eventuale tecnico o società delegati a fornire maggiori informazioni;
- 2) Dichiarazione formale circa la proprietà dell'immobile;
- 3) Allegare estremi dell'ultimo atto legittimante il fabbricato e/o dell'unità immobiliare oggetto di compravendita con copia dei grafici dell'atto rilasciato ed unitamente a dichiarazione di corrispondenza fra lo stato di fatto e lo stato legittimato;
- 4) Allegare ricevuta di dichiarazione di iscrizione/aggiornamento catastale e relativa planimetria catastale;
- 5) Planimetria in scala adeguata del lotto su cui insiste l'immobile offerto, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, parcheggi pubblici esistenti nelle vicinanze, fermate più prossime dei mezzi pubblici;
- 6) Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 (o come esistenti) e documentazione fotografica dell'immobile offerto;
- 7) Superficie utile dei locali, superficie lorda dell'unità immobiliare distinta tra superficie coperta, area scoperta ed eventuale area adibita a parcheggi, completa della indicazione dei posti auto di pertinenza coperti e scoperti;
- 8) Caratteristiche della struttura dell'immobile, dotazione impiantistica esistente;
- 9) Precisazioni sulla disponibilità della proprietà a eseguire a propria cura e spese tutti o parte dei lavori di adeguamento necessari a rendere l'immobile conforme alle specifiche tecniche richieste dall'Azienda Sanitaria limiti dell'intervento forniture e lavori che saranno realizzati forniture e lavori che la proprietà non intende realizzare;
- 10) Dichiarazione del possesso del certificato prevenzione incendi nonché l'attestato di certificazione energetica ai sensi dell'art. 6, comma 1-bis D.Lgs. n.192/2005 (o documentazione equivalente), se già rilasciati ovvero se in fase di rilascio;
- 11) Dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico vigente destinazione d'uso dell'immobile;
- 12) Estremi del Certificato o Segnalazione di agibilità/abitabilità se già disponibile o se in fase di rilascio;
- 13) Certificazione statica relativa alla portata utile dei solai;
- 14) Dichiarazione relativa al rispetto della normativa antisismica vigente all'epoca di realizzazione dell'immobile con

la precisazione dei riferimenti tecnici di legge;

- 15) Tempi minimi di consegna dell'immobile;
- 16) Il riferimento è al precedente capoverso 2.2, punto 3) delle stesse;
- 17) Ogni altra attestazione ed eventuale certificazione che non sia stata sopra richiesta ma che sia prevista dalle leggi e normative vigenti (ad esempio il possesso delle certificazioni/dichiarazioni per gli impianti, conformità alla normativa in materia relativamente a barriere archittoniche, servizi igienici, ascensori, ecc);
- 18) Una eventuale relazione tecnica che possa meglio supportare l'offerta presentata;
- 19) Il prezzo richiesto per la locazione espresso in €/m² per mese (si intendono in ogni caso inclusi gli eventuali m² e/o il numero dei posti macchina esistenti);
- 20) Precisazione della proprietà in ordine alla sua disponibilità (vedi precedente punto 2) a sottoscrivere un contratto di affitto dell'immobile che preveda la sua possibile acquisizione da parte dell'Azienda Sanitaria entro un tempo predeterminato, nel qual caso gli affitti già versati saranno considerati anticipi in conto acquisto; la proprietà preciserà inoltre il prezzo di vendita dell'immobile suddiviso nelle varie fattispecie di superficie (ambulatori, uffici, depositi, parcheggi, ecc.) e nello stato in cui viene affittato;
- 21) Precisazioni in ordine a quali manutenzioni ordinarie e straordinarie e su quali strutture, impianti e forniture la proprietà, a sua cura e spese, assicura nel tempo e in vigenza di contratto di affitto

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

L'Azienda Sanitaria precisa che:

- procederà a selezionare le offerte ricevute, che risultino rispondenti alle esigenze sopra indicate, prendendo in considerazione, in ordine decrescente di priorità:
 - gli aspetti della localizzazione (pregio urbanistico, rapportato alla vicinanza al centro urbano, 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);
 - volume utile dell'edificio realizzato;
 - 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.); e, soprattutto, con maggior valenza rispetto ai punti precedenti:
 - 1'aspetto economico.

Nel valutare l'aspetto economico l'Azienda Sanitaria valuterà solo il canone ovvero canone e prezzo di vendita a seconda del tipo di contratto che verrà sottoscritto.

Il canone di affitto sarà corrisposto in base alla superficie consegnata all'ULSS e dalla stessa utilizzata.

Si precisa che non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

5. MODALITA' E CONDIZIONI DI ESPERIMENTO DELL'INDAGINE

Il presente Avviso pubblico ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola – in alcun modo – l'Azienda ULSS n. 4 la quale potrà, pertanto:

- non concludere con un contratto la ricerca di mercato;
- oppure condurre ulteriori trattative in relazione all'immobile o agli immobili offerti che riterrà più idonei.

Pertanto, la presentazione di offerte non può costituire aspettativa per le parti offerenti.

Il presente Avviso è relativo a un contratto pubblico cui, ai sensi dell'art. 17 comma 1 lett. a) del D.L.vo 50/2016 e s.m.i., non si applica il Codice dei Contratti.

L'Azienda dovrà sottoporre all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio o a professionista qualificato, le offerte economiche pervenute affinché ne sia valutata la congruità, ai sensi dell'art. 12, c. 1-ter del D.L. 98/2011 e s.m.i..

Con riferimento ai contratti di locazione passiva l'Azienda è tenuta al rispetto di quanto stabilito all'articolo 3 commi 1, 4, 4-bis, 5, 6 e 7 del Decreto Legge n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135 e, successivamente, così sostituito dall'art. 24, comma 4, lett. a) e b), Decreto Legge n. 66/2014, convertito con modificazioni dalla Legge n. 89/2014 ed, ulteriormente, novellato dall'art. 1, comma 500 della Legge n. 208/2015.

Con riferimento all'acquisto dell'immobile, a prescindere dalla modalità adottata, si rileva che l'Azienda è soggetta a specifica autorizzazione della regione Veneto la quale si pone come elemento preliminare ed imprescindibile rispetto all'impegno dell'ente a procede all'acquisizione dell'immobile.

Pagina 4 di 5

Nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, vantaggiosa o idonea, questa Azienda Sanitaria si riserva, per motivi di economicità e di tempo, di prendere in considerazione nuove e/o diverse offerte anche pervenute oltre il termine sopraindicato.

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Azienda ULSS n.4, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative in presenza di ragioni di pubblico interesse, qualsiasi sia il loro grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. L'azienda sanitaria si riserva qualunque possibilità in ordine alle offerte stesse, ivi compreso il diritto a non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti, anche qualora la trattativa con l'offerente sia già in corso di svolgimento.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della presente procedura.

L'Azienda avrà la facoltà di richiedere agli offerenti precisazioni e chiarimenti.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di un immobile; titolare del trattamento dei dati è l'Azienda U.L.S.S. n.4.

Per ulteriori informazioni potrà essere contattato la u.o.c. Servizi Tecnici e Patrimoniali – piazza A. De Gasperi, 5 – 30027 San Donà di Piave (Tel. 0421-228000, fax 0421-228009, segreteria.tecnicosd@aulss4.veneto.it).

San Donà di Piave, 29/08/2018

f.to IL DIRETTORE GENERALE