



Prot. 26627

**AVVISO PUBBLICO  
PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI PORTOGRUARO DA  
DESTINARE A LOCALI PER ATTIVITA' AMBULATORIALE SPECIALISTICA  
TERRITORIALE**

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 Portogruaro di un fabbricato o porzione di fabbricato, preferibilmente di nuova o recente costruzione o ristrutturazione, da destinare ai servizi ambulatoriali specialistici territoriali.

**1. OGGETTO DELL'INDAGINE E REQUISITI DELL'IMMOBILE**

Il predetto fabbricato dovrà possedere le seguenti caratteristiche:

A) Dimensioni.

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

Sono, inoltre, richiesti almeno n.4 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 ai servizi.

I locali dovranno essere privi di barriere architettoniche e accessibili a persone diversamente abili, 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);

D) Dotazione tecniche.

L'Azienda U.L.S.S. n.4 richiede che i locali siano predisposti e attrezzati come di seguito indicato:

- a) ambulatorio medico: deve essere dotato di impianto elettrico di tipo GR1 comprendente almeno n. 4 prese di forza motrice, n. 2 punti di trasmissione dati, n. 1 lavandino;
- b) studio: deve essere dotato almeno di n. 4 prese di forza motrice e n. 2 punti di trasmissione dati;
- c) sala per attività di gruppo: deve essere dotata di n. 4 prese di forza motrice e n. 4 punti di trasmissione dati;
- d) ufficio/segreteria: deve essere dotato almeno di n. 4 prese di forza motrice e n. 4 punti di trasmissione dati;
- e) servizi igienici: devono essere dotati di sistema di segnalazione di emergenza

L'impianto elettrico a servizio dell'intera unità immobiliare dovrà prevedere una alimentazione normale, alimentata direttamente dall'ente erogante attraverso il quadro elettrico generale dell'unità stessa;

Gli impianti telefonici e di trasmissione dati dell'unità immobiliare 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, 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 che nel caso l'unità sia servita da impianti elevatori è necessario che gli stessi 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 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, climatizzazione, di illuminazione normale e di emergenza, e i normali impianti elettrici ad uso ambulatorio ed ufficio.

Sono esclusi dalla richiesta gli arredi mobili e i tendaggi.

L'Azienda Sanitaria, necessita dei seguenti locali, che dovranno essere ricavati all'interno della superficie complessiva dell'unità immobiliare:

n. 1 ambulatorio medico (ca.12-16 mq)

n. 4 studi per colloqui (ca. 12 mq cad.)

n. 1 locale per attività di gruppo ( ca. 25-30 mq)

n. 1 locale per segreteria amministrativa ( ca.12 mq)

n. 1 sala attesa per ca. 10 persone

servizi igienici per operatori con anti wc

servizi igienici per utenti con anti wc comprensivo di un servizio per diversamente abili

n. 1 locale per deposito sporco (ca. 3 mq)

Gli impianti di riscaldamento, climatizzazione/raffrescamento ed alimentazione elettrica dovranno essere autonomi;

L'altezza minima di tutti i locali dovrà essere di 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.

#### 1. Impianti speciali e arredi tecnici da predisporre a carico del locatario

E' richiesto che l'immobile sia corredato di:

- 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 dotato di combinatore telefonico alimentato da batteria e idoneo per trasmettere l'allarme a remoto;
- estintori;
- segnaletica di sicurezza indicatrice le vie di esodo;
- un impianto di illuminazione di sicurezza/emergenza, le cui lampade dovranno essere autoalimentate con durata min. 60';
- impianto videocitofonico sia esterno che interno;

#### 2. 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, compreso timbratore personale;
- l'eventuale bancone reception e informazioni posto all'ingresso principale.

## 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 di tutti gli impianti e le dotazioni richieste dall'ULSS n.4 di cui al p.1, tenuto conto dell'elenco "forniture escluse" sopra riportato, per le quali l'ULSS provvederà in proprio;
- 3) 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*);
- 4) la ripartizione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie sarà disciplinata sulla base della previsione del codice civile.

2.2. Da parte sua l'ULSS n.4 precisa quanto segue:

- 1) 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;
- 2) L'Azienda Sanitaria, in fase di trattativa e prima della sottoscrizione del contratto, definirà formalmente e comunicherà alla proprietà dell'immobile la temporizzazione specifica della occupazione degli spazi, salvo quanto indicato al p. 4, 1° cpv.

### 3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, corredata della documentazione appresso indicata, dovrà pervenire alla casella pec [protocollo.aulss4@pecveneto.it](mailto:protocollo.aulss4@pecveneto.it) con oggetto "**Ricerca di un immobile da destinare a servizi ambulatoriali specialistici territoriali nel comune di Portogruaro**" - **entro il giorno 5 giugno 2020** recante chiaramente i dati del mittente.

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 i lavori di adeguamento necessari a rendere l'immobile conforme alle specifiche tecniche richieste dall'Azienda Sanitaria: **progetto di adeguamento ipotizzato con forniture e lavori che saranno realizzati**;
- 10) Dichiarazione dell'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 architettoniche, 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 €/m<sup>2</sup> per mese (si intendono in ogni caso inclusi gli eventuali

m<sup>2</sup> 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;

#### 4. CRITERI DI VALUTAZIONE

L'Azienda Sanitaria precisa che ha la necessità di occupare l'immobile, entro e non oltre 60 giorni dalla data della lettera con la quale l' ULSS n. 4 comunicherà l'accettazione dell'offerta.

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 dal punto di vista distributivo rispetto ai parametri indicati ed ai tempi di consegna;
  - l'aspetto tecnico (inteso come grado di finitura degli ambienti e dotazione impiantistico/tecnologica);
  - volume utile dell'unità immobiliare proposta, anche in considerazione dell'eventuale necessità di garantire il distanziamento del personale e dell'utenza in base alle misure previste dall'emergenza sanitaria in corso, ovvero alla post-emergenza;
  - 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:**

**l'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 e verificata dall'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'eventuale 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 procedere all'acquisizione dell'immobile.

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.

L'azienda si riserva, inoltre, la possibilità di derogare ai parametri minimi indicati nell'avviso in relazione alla oggettiva risposta del mercato e fermo restando i rispetto dei vincoli normativi in base alla destinazione da dare ai locali.

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, 14.05.2020

f.to **IL DIRETTORE GENERALE**