

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PRESSO IL MUNICIPIO III DA DESTINARE A UFFICI E AMBULATORI DELLA ASL ROMA 1

1.0 PREMESSA

Questa Azienda per far fronte alle proprie esigenze logistiche, ha necessità di reperire nell'ambito del Municipio III del Comune di Roma, possibilmente in prossimità del quartiere Talenti, un immobile da adibire a Uffici e Ambulatori.

La ricerca è finalizzata sull'offerta di locazione, che dovrà pervenire in base alle disponibilità della ditta offerente, tenendo conto delle caratteristiche richieste come appresso specificato.

2.0 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile, conforme alla vigente normativa in materia di edilizia, di sicurezza e di impianti, dovrà avere un'estensione di circa 1400 mq da adibire ad uffici e ambulatori con le seguenti caratteristiche:

- I locali dovranno essere distribuiti in modo tale che sia possibile allocare ambulatori, una farmacia territoriale, uffici amministrativi ed un CUP;
- I lavori di adattamento per soddisfare le necessità aziendali dovranno essere effettuati dalla proprietà cedente secondo le indicazioni che saranno fornite dall' Azienda ASL Roma 1;
- Le autorizzazioni per l'allestimento di uffici ed ambulatori, da ottenere da parte degli organi preposti (Comune, Vigili del Fuoco etc.) saranno a carico della proprietà cedente;
- L'immobile proposto potrà svilupparsi anche su più piani (collegati internamente) ed eventualmente avere ingresso indipendente;
- L'immobile dovrà essere accatastato secondo le future destinazioni d'uso, dotato di certificato di abitabilità e adeguato in materia di Prevenzione Incendi e dotato di tutte le certificazioni di legge;
- L'immobile dovrà rispondere ai requisiti antisismici di Classe IV come previsti dal combinato disposto del D.M. Infrastrutture del 14.1.2008, dalla DGR Lazio 545/10 e dal Regolamento Regionale 2/2012 che individuano nella Classe d'uso IV tra le *“Costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti anche con riferimento alla gestione della protezione civile in caso di evento sismico”* in prima istanza le Strutture Ospedaliere suddivise in:
 - a) Ambulatori, case di Cura, Ospedali e Presidi Sanitari;
 - b) Sedi A.S.L.

3.0 TERMINE ULTIMO E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le offerte redatte in lingua italiana e sottoscritte dal proprietario dell'immobile o dal legale rappresentante della società proprietaria dovranno pervenire entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 15.04.2021**, mediante consegna a mano ovvero spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura. Sul plico dovrà essere riportata l'indicazione del mittente e la dicitura "Offerta per la locazione di un immobile per l'allestimento di Uffici e Ambulatori", al seguente indirizzo: ASL Roma 1 – Dipartimento Tecnico Patrimoniale- UOC Patrimonio Aziendale e Complesso Monumentale di S. Spirito in Sassia – Borgo S. Spirito, 3 – 00193 ROMA.

L' Azienda non si assume alcuna responsabilità per eventuali ritardi di consegna addebitabili al servizio postale.

Non sarà possibile riconoscere alcun diritto di intermediazione ad operatori ed agenzie del settore immobiliare che faranno pervenire offerte in nome per conto di propri clienti.

All' interno del plico dovranno essere inserite due buste separate e contrassegnate con le seguenti diciture:

BUSTA "A" - DOCUMENTI

La BUSTA "A" — DOCUMENTI dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. **Domanda di partecipazione (All. I)** sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica o giuridica), ovvero dal 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, CF. e/o RIVA, 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 quali 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, che in particolare, 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 autocertificazione, 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 delle 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 restanti le responsabilità, anche penali, di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000, qualora dal controllo suddetto emerga la non veridicità del contenuto di tali dichiarazioni, anche solo di una, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguiti 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 (in caso in cui la destinazione d'uso sia diversa da quella richiesta, va dichiarata la disponibilità alla modifica della stessa prima della consegna dell'immobile);
 - 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 dell'immobile offerto, la superficie dei parcheggi, 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 l'attuale distribuzione interna dei locali e le possibili modifiche, atto a dimostrare la capacità dell'immobile a soddisfare le esigenze della ASL;
- ogni altra documentazione ritenuta utile, con particolare riguardo ai requisiti preferenziali, per una migliore valutazione dell'immobile offerto;
- copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, autorizzazione allo scarico, certificato di prevenzione incendi qualora dovuto, destinazione d'uso a uffici o uffici/commerciale e ambulatori, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore, certificazione energetica ecc.).

BUSTA "B" - OFFERTA ECONOMICA

La BUSTA "B" — OFFERTA ECONOMICA dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica (**Art. 3**), datata e sottoscritta dal proprietario dei locali (persona fisica o giuridica), ovvero dal soggetto legittimato alla locazione - ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 - contenente:

1. L'indicazione del canone al mq/annuo, al netto dell'IVA, se dovuta, nonché il canone annuo complessivo, riferibile ad un contratto di durata di sei anni, pagabile in rate trimestrali posticipate e rinnovabile per ulteriori sei anni;
2. L'importo delle spese storiche condominiali annue (se dovute);
3. La dichiarazione di disponibilità ad adeguare ed adattare la distribuzione interna dei locali, in funzione delle esigenze dell'ASL Roma 1, attraverso l'esecuzione di tutte le opere edili ed impiantistiche necessarie, ivi comprese quelle per la rispondenza alle norme antisismiche (così come richiamate all'art. 2 ultimo punto e di prevenzione incendi), senza oneri aggiuntivi per la ASL.

4.0 VALUTAZIONE DELL'OFFERTA E REQUISITI PREFERENZIALI.

L'esame della documentazione e la valutazione delle offerte dei potenziali contraenti sarà effettuata dalla ASL Roma 1, per il tramite della U.O.C. Patrimonio Aziendale e Complesso Monumentale di S. Spirito in Sassia unitamente alla UOC Progettazione e Direzione Lavori ed alla UOC Manutenzione e Sicurezza Immobili ed Impianti, unità organizzative competenti anche per le fasi procedurali tecniche successive all'indagine di mercato.

Le medesime UU.OO.CC. potranno 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 raggiungibilità con mezzi privati (non in aree con traffico limitato);
2. Il collegamento con le principali vie di comunicazione;
3. La vicinanza con parcheggi pubblici;
4. La qualità costruttiva e lo stato di conservazione dell'immobile;
5. L'eventuale disponibilità di parcheggi pertinenziali privati, preferibilmente interrati;
6. L'indipendenza del fabbricato;
7. L'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
8. La flessibilità distributiva: utilizzo (parziale) di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
9. L'utilizzo di materiali di rivestimento delle pareti degli spazi comuni lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
10. 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 utilizzino fonti energetiche rinnovabili e l'impiego di tecnologie che riducono i costi di gestione.

5.0 AVVERTENZE.

Si precisa che il seguente avviso pubblico ha finalità e valore di semplice indagine di mercato volta a verificare le potenzialità attuali del mercato immobiliare al fine di reperire una pluralità di soluzioni da valutare. Pertanto, le proposte che perverranno non sono in alcun modo vincolanti ed impegnative per la ASL Roma 1, 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.

La ASL Roma 1 potrà procedere alla valutazione, anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua o conveniente.

Inoltre la ASL Roma 1 si riserva la facoltà di richiedere in qualsiasi momento ogni documentazione o informazione utile per approfondire l'esame delle offerte e verificarne l'adeguatezza rispetto alle proprie esigenze.

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, la ASL Roma 1 si riserva di avviare una trattativa con la proprietà.

Ai sensi del D.Lgs n. 196/2003, 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 dal citato decreto e potranno essere sottoposti ad accesso solamente da parte di coloro che sono portatori di un interesse giuridicamente rilevante. Il conferimento dei dati richiesto 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.

6.0 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Il Responsabile del Procedimento della presente ricerca di immobile in locazione è l'Ing. Paola Brazzoduro, Responsabile ad interim della UOC Patrimonio Aziendale e Complesso Monumentale di S. Spirito in Sassia.

7.0 INFORMAZIONI.

Per informazioni e chiarimenti relativi alla presente indagine di mercato è possibile contattare la U.O.C. Patrimonio Aziendale e Complesso Monumentale di S. Spirito in Sassia tel. 06 68352450 e.mail uoc.patrimonio@aslroma1.it - PEC protocollo@pec.aslroma1.it

8.0 PUBBLICITÀ.

Il presente avviso è disponibile sul sito web della ASL Roma 1: www.aslroma1.it

Il Direttore Generale
Dott. Angelo Tanese

SISTEMA SANITARIO REGIONALE

