

## **AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILI DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE DA DESTINARE A UFFICI E AMBULATORI DELLA ASL ROMA I**

### **1.0 PREMESSA**

La ASL Roma I, con sede a Roma via Borgo Santo Spirito 3, per far fronte alle proprie esigenze logistiche ed efficientare i propri spazi aziendali unificando più sedi, ha necessità di reperire nell'ambito del proprio territorio di competenza due immobili da destinare ad uffici e ambulatori.

La ricerca è finalizzata a verificare la disponibilità di **tre immobili in locazione**, le cui proposte dovranno pervenire in base alle disponibilità dell'offerente, tenendo conto delle caratteristiche richieste come appresso specificato.

A tal fine, nel rispetto dei principi comunitari di parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza, chiunque abbia interesse può presentare apposita istanza utilizzando lo schema allegato quale parte integrante e sostanziale al presente Avviso.

I tre immobili, oggetto del presente avviso, devono essere posizionati rispettivamente nei seguenti quadranti della Città di Roma:

**IMMOBILE 1: Municipio 3: zone Montesacro Alto, Talenti, Bufalotta;**

**IMMOBILE 2: Municipio XIV: zone Trionfale, Monte Mario, Ottavia, Torrevecchia**

**IMMOBILE 3: Municipio 3: zone Montesacro Alto, Talenti, Bufalotta;**

### **Art. 1.1 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA LOCARE**

#### **A) Immobile 1 – Municipio 3 – zone Montesacro Alto, Bufalotta, Talenti**

L'immobile proposto dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- l'immobile dovrà avere una superficie di mq. 2.000-2200 mq.
- Preferibilmente dovrebbe essere un unico corpo di fabbrica
- deve essere esistente, vuoto, e, preferibilmente, avere impianti ed utenze autonomi ed in buono stato di manutenzione;
- è ipotizzabile che se il bene – al momento della proposta - non è conforme alle esigenze sanitarie della ASL, l'offerente dovrà esprimere l'impegno ad effettuare tutti i necessari adeguamenti indicati dalla ASL Roma I (in questo caso la Direzione Lavori sarà affiancata da un tecnico della ASL Roma I, che – al termine – dovrà esprimere il parere di lavori regolarmente effettuati) o ad autorizzare la ASL Roma I



ad effettuarli prima dell'avvio della locazione e le somme destinate ai lavori verranno detratti dal canone di locazione richiesto dalla proprietà.

Questi lavori non potranno essere oggetto di rimessa in pristino al termine della locazione,

- categoria catastale B/2 o in subordine A/10;
- se possibile, la rispondenza della struttura ai requisiti previsti dalla vigente normativa previsti per la classificazione in classe antisismica IV , o almeno in classe antisismica III;
- l'indipendenza di accesso alla struttura;
- l' assenza di qualsiasi vincolo storico architettonico;
- l' ubicazione a piano terra; se la proposta fosse ubicata ad un livello superiore, dovrà essere servita da ascensore, a norma L. 13/89 e ss.mm.ii. (di cui dovrà essere fornita idonea documentazione tecnica, certificazione CE e documenti di verifiche periodiche ordinarie e straordinarie);
- la raggiungibilità con mezzi privati (non in aree con traffico limitato);
- il collegamento con le principali vie di comunicazione;
- la vicinanza con parcheggi pubblici;
- la qualità costruttiva e lo stato di conservazione dell'immobile;
- l' eventuale disponibilità di parcheggi pertinenziali privati, preferibilmente interrati;
- l'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- la flessibilità distributiva: utilizzo (parziale) di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- l'utilizzo di materiali di rivestimento delle pareti degli spazi comuni lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- l'utilizzo di infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli e preferibilmente esenti da manutenzione periodica, con vetri antiscagge ed antisfondamento, protetti dall'irraggiamento solare, rispondenti alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro;
- la dotazione di impianti che utilizzino fonti energetiche rinnovabili e l'impiego di tecnologie che riducono i costi di gestione;
- la cablatura integrale o parziale dei locali con fibra ottica

## **B) Immobile 2 – Municipio XIV – zone Trionfale – Monte Mario – Ottavia - Torvecchia**

L'immobile proposto dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Superficie: l'immobile dovrà avere una superficie minima di circa mq 500;
- la messa a disposizione deve intendersi a corpo;
- deve essere esistente, vuoto, e, preferibilmente, avere impianti ed utenze autonomi ed in buono stato di manutenzione;
- è ipotizzabile che il bene – al momento della proposta - non sia conforme alle esigenze, l'offerente dovrà produrre l'impegno ad effettuare tutti i necessari adeguamenti indicati dalla ASL Roma I (in questo caso la Direzione Lavori sarà affiancata da un tecnico della ASL Roma I, che – al termine – dovrà esprimere il parere di lavori regolarmente effettuati) o ad autorizzare la ASL Roma I ad effettuarli prima dell'avvio della locazione. Questi lavori non potranno essere oggetto di rimessa in pristino al termine della locazione. Il proprietario non sarà comunque esentato dall'obbligo di produrre la documentazione sopra indicata;
- **costituiscono criteri di preferenza:**
  - categoria catastale B/2 o in subordine A/10;

- la rispondenza della struttura ai requisiti previsti dalla vigente normativa previsti per la classificazione in classe antisismica IV;
- l'indipendenza di accesso alla struttura;
- l'assenza di qualsiasi vincolo storico architettonico;
- l'ubicazione a piano terra; se la proposta fosse ubicata ad un livello superiore, dovrà essere servita da ascensore, a norma L. 13/89 e ss.mm.ii. (di cui dovrà essere fornita idonea documentazione tecnica, certificazione CE e documenti di verifiche periodiche ordinarie e straordinarie);
- la raggiungibilità con mezzi privati (non in aree con traffico limitato);
- il collegamento con le principali vie di comunicazione;
- la vicinanza con parcheggi pubblici;
- la qualità costruttiva e lo stato di conservazione dell'immobile;
- l'eventuale disponibilità di parcheggi pertinenziali privati, preferibilmente interrati;
- l'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- la flessibilità distributiva: utilizzo (parziale) di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- l'utilizzo di materiali di rivestimento delle pareti degli spazi comuni lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- l'utilizzo di infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli e preferibilmente esenti da manutenzione periodica, con vetri antiscagge ed antisfondamento, protetti dall'irraggiamento solare, rispondenti alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro;
- la dotazione di impianti che utilizzino fonti energetiche rinnovabili e l'impiego di tecnologie che riducono i costi di gestione;
- la cablatura integrale o parziale dei locali con fibra ottica

Sugli immobili proposti e prima della scelta definitiva, la ASL Roma I si riserva la facoltà di effettuare un sopralluogo preliminare, ai fini della individuazione degli interventi da realizzare per rendere il bene conforme alle esigenze della ASL medesima.

### **C) Immobile 3 – Municipio 3 – zone Montesacro Alto, Bufalotta, Talenti**

L'immobile proposto dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Superficie: l'immobile dovrà avere una superficie minima di circa mq 500;
- la messa a disposizione deve intendersi a corpo;
- deve essere esistente, vuoto, e, preferibilmente, avere impianti ed utenze autonomi ed in buono stato di manutenzione;
- è ipotizzabile che il bene – al momento della proposta - non sia conforme alle esigenze, l'offerente dovrà produrre l'impegno ad effettuare tutti i necessari adeguamenti indicati dalla ASL Roma I (in questo caso la Direzione Lavori sarà affiancata da un tecnico della ASL Roma I, che – al termine – dovrà esprimere il parere di lavori regolarmente effettuati) o ad autorizzare la ASL Roma I ad effettuarli prima dell'avvio della locazione. Questi lavori non potranno essere oggetto di rimessa in pristino al termine della locazione. Il proprietario non sarà comunque esentato dall'obbligo di produrre la documentazione sopra indicata;
- **costituiscono criteri di preferenza:**
  - categoria catastale B/2 o in subordine A/10;
  - se possibile, la rispondenza della struttura ai requisiti previsti dalla vigente normativa previsti per la classificazione in classe antisismica IV, o almeno in classe antisismica III;
  - l'indipendenza di accesso alla struttura;
  - l'assenza di qualsiasi vincolo storico architettonico;



- l'ubicazione a piano terra; se la proposta fosse ubicata ad un livello superiore, dovrà essere servita da ascensore, a norma L. 13/89 e ss.mm.ii. (di cui dovrà essere fornita idonea documentazione tecnica, certificazione CE e documenti di verifiche periodiche ordinarie e straordinarie);
- la raggiungibilità con mezzi privati (non in aree con traffico limitato);
- il collegamento con le principali vie di comunicazione;
- la vicinanza con parcheggi pubblici;
- la qualità costruttiva e lo stato di conservazione dell'immobile;
- l'eventuale disponibilità di parcheggi pertinenziali privati, preferibilmente interrati;
- l'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- la flessibilità distributiva: utilizzo (parziale) di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- l'utilizzo di materiali di rivestimento delle pareti degli spazi comuni lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- l'utilizzo di infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli e preferibilmente esenti da manutenzione periodica, con vetri antiscagge ed antisfondamento, protetti dall'irraggiamento solare, rispondenti alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro;
- la dotazione di impianti che utilizzino fonti energetiche rinnovabili e l'impiego di tecnologie che riducono i costi di gestione;
- la cablatura integrale o parziale dei locali con fibra ottica

Sugli immobili proposti e prima della scelta definitiva, la ASL Roma I si riserva la facoltà di effettuare un sopralluogo preliminare, ai fini della individuazione degli interventi da realizzare per rendere il bene conforme alle esigenze della ASL medesima.

## 2.0. REQUISITI RICHIESTI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

**2.1 Documentazione obbligatoria.** La proprietà si impegna a consegnare prima della eventuale stipula del contratto la seguente documentazione:

- certificato di agibilità in relazione alla destinazione d'uso richiesta, corredato da planimetria con indicate le vie di esodo ed i presidi antincendio,
- dichiarazione di conformità alla legge 64/74,
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, telefonico, televisivo e antincendio con riferimento alla norma CEI 64.8/710, in particolare l'impianto elettrico dovrà garantire un livello di illuminamento proporzionato ai locali ed al loro uso;
- denuncia e verifiche periodiche dell'impianto di messa a terra e di protezione contro le scariche atmosferiche,
- dichiarazione di conformità dell'impianto termo – idraulico e relazione circa il rispetto delle condizioni di confort climatico,
- conformità urbanistica, edilizia ed ambientale,
- conformità in funzione dell'uso richiesto,
- APE

### 2.2 Clausole contrattuali.

In caso di **offerta in locazione** il contratto dovrà prevedere le seguenti clausole:

- Durata: la messa a disposizione dovrà essere di 6 anni con possibilità di estensione di ulteriori 6 anni;
- Canone: il proponente sia consapevole che sul canone proposto sarà necessario acquisire idoneo parere di congruità; il canone offerto deve essere coerente con i valori OMI per la tipologia e le caratteristiche dell'immobile proposto;



- Utenze, eventuali oneri condominiali e spese conduzione – a carico della ASL Roma I che – in relazione alla situazione impiantistica – vi potrà eventualmente anche provvedere attraverso un rimborso spese da concordare con il proponente;
- Arredi – l'arredo sarà a carico della ASL Roma I;
- Facoltà di recesso unilaterale senza preavviso – la ASL Roma I si riserva questo diritto per qualsiasi motivo;
- Manutenzione ordinaria – di competenza della ASL Roma I, a meno di successivi accordi fra le parti;
- Manutenzione straordinaria – di competenza della proprietà;
- Deposito cauzionale – non previsto;
- Spese di registrazione – per il 50% a carico di Parte Locatrice e per il 50% a carico della ASL Roma I

### 3.0 TERMINE ULTIMO E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno presentare la propria manifestazione di interesse utilizzando lo schema allegato al presente Avviso, in carta semplice, debitamente compilato e sottoscritto.

Le manifestazioni di interesse, 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 30° giorno dalla data di pubblicazione del presente avviso che avverrà sul sito aziendale, sui principali quotidiani nazionali, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea e sulle pagine facebook ed instagram della ASL Roma I mediante le seguenti modalità:

- 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 "Manifestazione di interesse per la locazione di un immobile per l'allestimento di Uffici e Ambulatori", al seguente indirizzo: ASL Roma I — Dipartimento Tecnico Patrimoniale- UOC Patrimonio Aziendale e Complesso Monumentale di S. Spirito in Sassia – Borgo S. Spirito, 3 – 00193 ROMA.
- A mezzo PEC al seguente indirizzo: [protocollo@pec.aslroma1.it](mailto:protocollo@pec.aslroma1.it) In questo caso la dizione "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE DA DESTINARE A UFFICI E AMBULATORI DELLA ASL ROMA I" dovrà essere scritta nel campo "Oggetto".

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.

#### **Documentazione a corredo della proposta:**

Alla manifestazione di interesse compilata in ogni campo, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- fotocopia del documento di identità del soggetto sottoscrittore;
- impegno ad effettuare i necessari adeguamenti indicati dalla ASL Roma I o ad autorizzare la medesima ad effettuare i lavori;
- relazione tecnico descrittiva delle caratteristiche strutturali ed anno di costruzione contenente obbligatoriamente elementi di efficienza energetica eventualmente già presenti, elementi di efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda), descrizione delle eventuali barriere architettoniche presenti, descrizione sommaria della struttura;
- planimetria quotata cartacea del bene offerto e sua visura catastale;
- file digitale della planimetria in formato dwg;
- almeno 05 foto (2 esterni e 3 interni) dell'immobile;
- APE o autocertificazione del rating dell'APE;
- certificato di prevenzione incendi (se necessario per l'attività precedentemente esercitata nei locali)

## 4.0 PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

4.1 I dati sono trattati da parte della ASL Roma.

Scopo, finalità e base giuridica del trattamento dei dati personali. I dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento della presente procedura. In particolare, ma in maniera non esaustiva, potranno essere utilizzati per la gestione dei rapporti nella fase di ricerca degli interessati, in quella pre-contrattuale e contrattuale, per adempiere agli obblighi imposti da normative vigenti e per tutelare i legittimi interessi della ASL Roma I, come previsto dall'articolo 6 comma 1 lettera b), lettera c) e lettera e) del Regolamento UE 2016/679.

### 4.2 Modalità di raccolta dei dati e loro trattamento.

Il conferimento dei dati è necessario ai fini del compimento delle attività connesse a tali finalità e l'eventuale rifiuto di fornire i dati impedisce la trattazione della procedura. Saranno raccolti ed organizzati dati personali e di curriculum; gli stessi potranno essere estratti, selezionati, elaborati e conservati; saranno effettuati controlli sulle dichiarazioni effettuate anche attraverso acquisizioni di dichiarazioni da parte di altre Pubbliche Amministrazioni. Saranno pubblicati sul sito aziendale i dati necessari alla Amministrazione Trasparente. Tutte queste operazioni possono essere effettuate sia su base informatica che cartacea. Il trattamento dei dati personali dell'interessato verrà espletato sia mediante supporti cartacei che con l'utilizzo di strumenti elettronici, con le cautele e le misure di sicurezza previste dalla vigente normativa. I dati sono trattati in via ordinaria dagli incaricati appartenenti alle UOC Patrimonio Aziendale e Complesso Monumentale di S. Spirito in Sassia, UOC Manutenzione Sicurezza Immobili ed Impianti, UOC Progettazione e Direzione Lavori tutte afferenti al Dipartimento Tecnico Patrimoniale della ASL Roma I e delle altre strutture aziendali se necessario. Diffusione e conservazione dei dati. Nell'ambito delle attività finalizzate alla conclusione della presente procedura, i suoi dati potranno essere comunicati a:

- altre Pubbliche Amministrazioni (per finalità pubbliche, ad esempio per il controllo delle autodichiarazioni);
- soggetti terzi per eventuali richieste di malleva (ad esempio società assicuratrici);
- altre strutture aziendali ed ai loro incaricati in relazione alle rispettive finalità pubbliche perseguite (ad esempio in caso di contenzioso) I dati altresì potranno essere pubblicati in adempimento della normativa in materia di Amministrazione Trasparente. Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. f) del Regolamento UE, si informa che tutti i dati raccolti non saranno trasferiti a un paese terzo o a un'organizzazione internazionale né al di fuori della Unione Europea.

### 4.3 Esercizio dei diritti da parte dell'interessato

L'interessato ha diritto di:

- ottenere in qualsiasi momento informazioni sull'utilizzo dei dati che lo riguardano;
- accedere ai dati personali che lo riguardano;
- chiederne la rettifica o l'integrazione;
- chiedere, in alcune ipotesi previste dalla normativa, la limitazione del trattamento;
- opporsi al trattamento dei dati personali che lo riguardano.

Per esercitare i diritti sopra citati, l'interessato può inviare richiesta al Responsabile per la protezione dei dati personali della ASL Roma I.

## 5.0 ULTERIORI DISPOSIZIONI

Il presente Avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. L'Avviso è quindi finalizzato esclusivamente ad una indagine conoscitiva di mercato; la pubblicazione del presente Avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per l'Azienda alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né danno diritto a ricevere prestazioni a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza. La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.

### **5.1. Clausola di salvaguardia**

L'Azienda ha avanzato istanza alla Agenzia del Demanio ed ad altri Enti Territoriali ed Amministrazioni Pubbliche statali e regionali al fine di conoscere se vi siano immobili delle dimensioni richieste e se questi possano essere messi a disposizione della ASL Roma I. L'Azienda si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla o di modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, qualunque sia il grado di avanzamento della procedura stessa prima della avvenuta esecutività della delibera di stipula del contratto e senza che ciò possa far insorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo fatta salva, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata. La ASL si riserva di effettuare controlli sulla migliore offerta, per accertare la capacità di contrattare con la PA dell'istante.

Per ogni eventuale controversia sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma.

L'invio della manifestazione di interesse comporta accettazione integrale del presente avviso. I costi per la redazione della manifestazione di interesse e di partecipazione alla procedura sono e rimangono a intero carico dei soggetti interessati.

L'Azienda si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche o comunicare l'annullamento o la revoca della procedura di cui al presente Avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet <http://www.aslroma1.it>

Responsabile del Procedimento è l'Ing. Paola Casali – [paola.casali@aslroma1.it](mailto:paola.casali@aslroma1.it) tel. 06 68358687

Il Direttore Generale f.f.  
Dott.ssa Roberta Volpini



Spett.le  
ASL Roma I  
Borgo S. Spirito 3  
00193 ROMA

**OGGETTO: AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILI DA ACQUISIRE IN PROPRIETA' O IN LOCAZIONE O ANCHE CON LA FORMULA DEL RENT TO BUY DA DESTINARE A UFFICI E AMBULATORI DELLA ASL ROMA I**

Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
nato/a \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (prov. \_\_\_\_\_)  
il \_\_\_\_\_ residente  
in \_\_\_\_\_ (Prov. \_\_\_\_\_)  
Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, in proprio ovvero nella sua qualità di  
\_\_\_\_\_ della Società  
\_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ prov.  
\_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ Codice Fiscale /P.IVA \_\_\_\_\_  
in relazione all'avviso a manifestare interesse per la locazione dell'immobile in oggetto,

**MANIFESTA INTERESSE AD AFFIDARE ALLA ASL ROMA I LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO NELLA ZONA .....DOTATO DI MQ .....**

**DICHIARA**

1. di non trovarsi in nessuna delle condizioni previste nell'art. 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.;
2. di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.13 del D.Lgs. 196/2003 come modificato dal D.Lgs 101/2018 e Regolamento UE 2016/679, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informativi, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
3. di impegnarsi a produrre e consegnare alla ASL Roma I quanto riportato nel paragrafo "Documentazione obbligatoria" prima dell'avvio della locazione;
4. di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente Avviso al seguente recapito: - indirizzo - e-mail - pec

Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

ALLEGA : • copia fotostatica del documento di identità del dichiarante, • tutta la documentazione di cui al paragrafo "Documentazione a corredo della proposta" dell'avviso