



## SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA

Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena  
Azienda Ospedaliero-Universitaria Policlinico di Modena

### Servizio Unico Attività Tecniche

Modena Delibera n. 231 del 22.09.2020

Attività R/30/20

Riferimento

Classificazione **H.09**

Filecode m\g:\w6doc\2\_gare\4\_ap\ap84\_20\_osco ricerca\ap84\_20 avviso.doc

Autore mesi

PTR/UG

Gara **AP/84/20**

**OGGETTO: Invito a manifestare interesse a mettere a disposizione del AUSL Modena a titolo di locazione di immobile o porzione di immobile nella provincia di Modena da destinare ad ospitare un Ospedale di Comunità.  
Avviso.**

Invito a manifestare interesse a mettere a disposizione del AUSL Modena a titolo di locazione di immobile o porzione di immobile nella provincia di Modena da destinare ad ospitare un Ospedale di Comunità entro il seguente termine perentorio:

**05 ottobre 2020 ore 12.00.**

L'Azienda USL di Modena intende acquisire manifestazioni di interesse per ottenere la messa a disposizione a titolo di locazione di un immobile/porzione di immobile posto nei comuni della Provincia di Modena.

### ART. 1 – OGGETTO

La AUSL necessita di spazi destinati ad ospitare un Ospedale di Comunità con 15-20 posti letti o multipli di questo.

La normativa di riferimento per la tipologia di struttura è la seguente:

- INTESA STATO REGIONI del 20 febbraio 2020 "REQUISITI STRUTTURALI, TECNOLOGICI ED ORGANIZZATIVI MINIMI PER L'OSPEDALE DI COMUNITA';
- RER N.221/2015 "REQUISITI SPECIFICI PER L'ACCREDITAMENTO DEL DIPARTIMENTO DI CURE PRIMARIE".

### ART. 2 - REQUISITI RICHIESTI – CARATTERISTICHE DEL BENE

#### Requisiti generali:

- POSTI LETTO: di norma da 15 a 20 con possibilità massima di estensione fino a 2 moduli (tradotto 15-20 posti letto per 2) in stanze a 1 o 2 letti;
- ACCESSIBILITA': privo di barriere architettoniche e attrezzato per consentire passaggio agevole di letto/barelle/ausili per mobilità e deambulazione. Dotazione di ascensore dedicato e dimensionato per trasporti in barella con accompagnatore.

#### Requisiti tecnologici:

#### ASPETTI STRUTTURALI di cui deve essere dotato l'immobile o la porzione:

- spazio attesa visitatori;
- stanze di degenza con accesso diretto al bagno e poltrona confort per mobilitazione paziente;
- area soggiorno;
- locale per visite e medicazioni;



UNI EN ISO  
9001:2008

#### Servizio Unico Attività Tecniche

Sede Azienda Unità Sanitaria Locale  
Via S. Giovanni del cantone, 23 - 41121 Modena  
T. +39. 059.435770 - F. +39. 059.3963797  
sat@ausl.mo.it - P.E.C. auslmo@pec.ausl.mo.it  
www.ausl.mo.it - Partita IVA 02241850367

pag.  
1 di 7

CERTIFICAZIONE UNI EN ISO 9001:2008 AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE - SERVIZIO UNICO ATTIVITÀ TECNICHE PER :  
GESTIONE TECNICA E AMMINISTRATIVA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AZIENDALE - SUPPORTATA DAL SISTEMA INFORMATIVO INFOSAT® - NELLE FASI DI  
PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE, APPALTO, DIREZIONE E COLLAUDO DEI LAVORI E SUPERVISIONE, GESTIONE DELLA MANUTENZIONE, VALIDAZIONE DEI PROGETTI.

- locale di lavoro per il personale;
- locale spazio deposito pulito;
- locale spazio deposito sporco;
- locale sosta salme;
- spogliatoio per il personale con servizio igienico (questo può essere comune con CRA).

#### **ASPETTI TECNOLOGICI di cui deve essere dotato l'immobile o la porzione:**

- impianto di riscaldamento e impianto di raffrescamento tali da poter garantire il benessere termo igrometrico dei ricoverati;
- impianto di distribuzione ossigeno medicinale o in alternativa possibilità di stoccaggio e utilizzo di bombole portatili di ossigeno medicinale;
- impianto di comunicazione a chiamata con segnalazione acustica e luminosa al letto;
- dotazione tecnologica idonea a garantire assistenza ordinaria e in emergenza, compresi dispositivi diagnostici, di minima quali defibrillatore, elettrocardiografo portatile (telemedicina), pulsossimetri pari a 2/3 dei posti letto, ecografo portatile e POCT. Si precisa che tali attrezzature possono essere eventualmente forniti dall'AUSL di Modena, la Struttura deve disporre del cablaggio internet per la refertazione e lettura a distanza;
- presidi antidecubito;
- locali attrezzati per le attività motorie e riabilitative (riabilitazione motoria e cardiorespiratoria).

Inoltre, l'immobile/porzione di immobile proposto dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- la messa a disposizione deve intendersi a corpo;
- deve essere esistente e, preferibilmente, avere impianti ed utenze autonomi ed in buono stato di manutenzione;
- l'impianto di illuminazione ordinaria e quello di sicurezza ed emergenza dovranno garantire un livello di illuminamento proporzionato ai locali, al loro uso, e ai percorsi di esodo, secondo le vigenti normative in materia;
- deve essere completamente arredato per l'accoglienza di persone non autosufficienti;
- costituisce condizione necessaria l'indipendenza di accesso alla struttura rispetto ad attività condotte nella struttura;
- costituisce criterio di preferenza la 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);
- costituisce criterio di preferenza la messa a disposizione di strutture già autorizzate all'accoglienza di persone non autosufficienti;
- il proponente dovrà autocertificare il titolo di utilizzo del bene proposto. Nel caso il bene non sia di proprietà del proponente, lo stesso dovrà produrre l'impegno ad ottenere dal proprietario idonea dichiarazione che – in caso di reimmersione nel possesso – non verrà messo in discussione il contratto con la AUSL di Modena.

#### **DISPONIBILITA'**

L'immobile dovrà essere tassativamente disponibile, compresi tutti gli adeguamenti eventualmente necessari, la consegna di certificazioni, autorizzazioni, e quant'altro necessario, per procedere al trasferimento delle attività entro il 20 ottobre 2020.

#### **ART. 3 - RISPONDEZZA ALLE NORMATIVE**

L'immobile da individuare dovrà essere in possesso della documentazione comprovante la conformità alle normative vigenti, in particolare in materia di sicurezza antincendio, strutture, eliminazione barriere architettoniche, dichiarazioni di conformità impianti.

#### **ART. 4 - ELEMENTI ESSENZIALI DELLA PROPOSTA**

L'offerente, proprietario dell'immobile o unità immobiliare dovrà fornire le dichiarazioni e documentazioni di seguito elencate.

##### **Dichiarazioni:**

- a) tutte le informazioni relative al proprietario dell'immobile quali nome cognome se trattasi di persona fisica, denominazione e legale rappresentante se trattasi di persona giuridica, codice fiscale/P.I., indirizzo o sede n. di telefono, e-mail, PEC;

- b) dichiarazione circa l'inesistenza delle cause di esclusione dalla contrattazione con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 2016 "Codice dei contratti pubblici" e s.m.i.;
- c) dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare, l'inesistenza dello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento, l'inesistenza a proprio carico di procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- d) dichiarazione di conoscenza ed accettazione incondizionata delle prescrizioni del presente avviso;
- e) dichiarazione di impegno a mantenere l'offerta economica proposta per almeno 90 giorni;

Per l'adempimento di quanto richiesto ai precedenti punti a), b), c), d), e) si richiede la compilazione dell'allegato 1) al presente Avviso.

**Documentazione tecnica:**

- f) titolo di proprietà, eventuali vincoli, ipoteche o diritti reali a favore di terzi sull'immobile;
- g) planimetrie catastali, estratto di mappa catastale e visure catastali;
- h) impegno ad ottenere dal proprietario idonea dichiarazione che – in caso di reimmisione nel possesso - non verrà messo in discussione il contratto con la AUSL di Modena (se il bene non è di proprietà dell'istante);
- i) planimetria in scala adeguata del lotto con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, parcheggi pubblici, estratto dello strumento urbanistico vigente;
- j) documentazione fotografica, almeno 05 foto (2 esterni e 3 interni dell'immobile);
- k) estremi del certificato di agibilità/abitabilità;
- l) attestazione di prestazione energetica se sussiste;
- m) copia del Certificato Prevenzione Incendi se sussiste;
- n) documentazione riferita alla tipologia degli impianti centralizzati e ai costi di gestione e manutenzione delle parti comuni (impiantistica, edilizia e quant'altro eventualmente presente);
- o) documentazione riferita ai costi pregressi di gestione e manutenzione delle aree proposte in locazione esclusiva (costi energetici per riscaldamento, condizionamento, energia elettrica, idrico sanitario, gas metano, edilizia e quant'altro eventualmente presente);
- p) relazione tecnico descrittiva delle caratteristiche strutturali ed anno di costruzione contenente obbligatoriamente elementi di efficienza energetica eventualmente già presenti, descrizione delle eventuali barriere architettoniche presenti, descrizione sommaria della struttura;
- q) ogni altro elemento o documentazione ritenuta utili per la valutazione dell'immobile proposto.

La proposta, dovrà inoltre indicare tramite compilazione dell'Allegato 2):

- r) tempi di consegna dell'immobile;
- s) Indicazione del prezzo di locazione (IVA ESCLUSA) complessivo e a mq.

Tutta la documentazione presentata si intenderà acquisita dalla AUSL e pertanto non dovrà essere ulteriormente trasmessa dal proponente.

**ART. 5 - TERMINE ULTIMO E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

I concorrenti interessati dovranno far pervenire le proposte (documentazione sottoscritta con fotocopia del documento di identità del sottoscrittore) al seguente indirizzo:

**AUSL DI MODENA – VIA SAN GIOVANNI DEL CANTONE N. 23 – MODENA –  
SERVIZIO TECNICO – 4° PIANO**

entro il termine perentorio del **05 ottobre 2020 ore 12.00**, indicando sul PLICO: "SERVIZIO TECNICO – PROCEDURA AP/84/20 - OSCO".

**Art. 6 - PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE - SOPRALLUOGO**

L'Azienda USL valuterà le proposte con insindacabile giudizio tenendo conto delle proprie esigenze, delle caratteristiche dell'immobile e del prezzo proposto.

L'Azienda USL potrà, richiedere di effettuare sopralluogo dell'immobile contattando il proprietario ai recapiti di cui all'Allegato 1).

L'Azienda si riserva di richiedere integrazioni, anche documentali, e chiarimenti in merito alle offerte prevenute, e si riserva di attivare trattativa privata in relazione alle condizioni di offerta con l'offerente individuato di maggior interesse per l'Azienda.

Sugli immobili proposti e prima della scelta definitiva, la AUSL di Modena potrà chiedere di effettuare un sopralluogo preliminare, ai fini della individuazione degli interventi da effettuare per rendere il bene conforme alle esigenze della AUSL di Modena. Ai fini della verifica del rispetto dei criteri generali di sicurezza antincendio e, più in generale, per la gestione della sicurezza e dell'emergenza sui luoghi di lavoro, potrà essere effettuato un sopralluogo da parte del personale del Servizio di Prevenzione aziendale.

## **ART. 7 – CLAUSOLE CONTRATTUALI**

Le clausole contrattuali sono le seguenti:

- Durata: la messa a disposizione deve essere di 06 mesi con possibilità di rinnovo;
- Canone: valore a corpo in quanto si chiede alla struttura che la stessa sia completamente arredata tenendo conto anche dei valori OMI per la tipologia e le caratteristiche dell'immobile proposto e dei parametri regionali per posto/letto;
- Utenze, eventuali oneri condominiali e spese conduzione – a carico della AUSL di Modena, 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 proprietà e l'usura dello stesso sarà ricompreso nel canone riconosciuto;
- Facoltà di recesso unilaterale senza preavviso – la AUSL di Modena si riserva questo diritto per qualsiasi motivo;
- Manutenzione ordinaria – di competenza della AUSL di Modena, a meno di successivi accordi fra le parti;
- Manutenzione straordinaria – di competenza della proprietà;
- Deposito cauzionale – non previsto;
- Spese di registrazione – a carico della AUSL di Modena.

La proprietà si impegna a consegnare prima della 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 dell'impianto elettrico, telefonico, televisivo e antincendio con particolare riferimento alla norma CEI 64.8/710 "Locali medici";
- 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 del condizioni di confort climatico,
- conformità urbanistica, edilizia ed ambientale
- conformità in funzione dell'uso richiesto

## **ART. 8 - INFORMAZIONI**

L'Ufficio competente alla gestione della procedura è il Settore Procedure del Servizio Unico Attività Tecniche, per informazioni: Dott.ssa Silvia Menini tel. 059/435774, [satgare@ausl.mo.it](mailto:satgare@ausl.mo.it).

L'avviso è altresì presente sul sito internet dell'Azienda USL di Modena [www.ausl.mo.it](http://www.ausl.mo.it).

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Gerardo Bellettato – Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche.

L'Azienda USL si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet.

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

## **ART. 9 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA - CONTROVERSIE**

Il presente avviso, che non costituisce procedura concorsuale di gara ai sensi del D.Lgs. 50/2016, viene pubblicato e diffuso al solo fine di compiere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo questa Azienda USL, che pertanto si riserva la più ampia facoltà di sospendere o annullare il presente procedimento in qualsiasi fase e di concluderlo senza affidamento. L'Amministrazione,

pertanto, si riserva di non procedere ad alcun contratto di locazione a suo insindacabile giudizio. Nessun compenso è dovuto agli offerenti per la partecipazione.

La AUSL si riserva di effettuare controlli sulla migliore offerta, per accertare la capacità di contrattare con la PA dell'istante.

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.

Il presente avviso è pubblicato sull'Albo on line dell'Azienda UsI di Modena, sito istituzionale dell'Azienda

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.ausl.modena.it>.

Per ogni eventuale controversia sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Modena. E' escluso l'arbitrato.

**ART. 10 - CLAUSOLA DI RISERVATEZZA - D.Lgs. 196/2003 E Regolamento UE n. 679/2016**

Si informa che i dati richiesti sono necessari per ogni adempimento di contratto e delle norme di legge e non verranno diffusi né forniti a terzi non aventi titolo per entrare a conoscenza di tali dati ai sensi della normativa vigente. Il trattamento è effettuato anche tramite mezzi informatici ed è conservato presso gli archivi del Servizio Tecnico dell'Azienda U.S.L. di Modena; l'impresa gode dei diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003 e artt. 4 e 7 del Regolamento UE n. 679/2016. Titolare del trattamento: A.U.S.L. di Modena – nella persona del Direttore Generale Dr. Antonio Brambilla, domiciliato in Via S. Giovanni del Cantone, 23 – Modena. Responsabile del trattamento: Ing. Gerardo Bellettato – Servizio Tecnico.

Il Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche  
(Ing. Gerardo Bellettato)

**ALLEGATO 1**

**DA COMPILARSI E SOTTOSCRIVERE DA PARTE DEL PARTECIPANTE**

**OGGETTO:** Invito a manifestare interesse a mettere a disposizione del AUSL Modena a titolo di locazione di immobile o porzione di immobile nella provincia di Modena da destinare ad ospitare un Ospedale di Comunità.  
Dichiarazione.

**SE PERSONA FISICA:**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, Codice Fiscale  
\_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_ e-mail  
\_\_\_\_\_

**SE PERSONA GIURIDICA:**

in qualità di \_\_\_\_\_  
dell'impresa/società/ente \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_ e-  
mail \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_  
sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali per dichiarazioni false e mendaci di cui all'art. 76 del DPR 28.12.2000 n. 445

**DICHIARA**

- l'inesistenza delle cause di esclusione dalla contrattazione con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- l'inesistenza a proprio carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare, l'inesistenza dello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento, l'inesistenza a proprio carico di procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- la conoscenza ed accettazione incondizionata delle prescrizioni del presente Avviso;
- l'impegno a mantenere l'offerta economica proposta per almeno 90 giorni.

---

**Firma e fotocopia del documento di identità del sottoscrittore**

**ALLEGATO 2**

**DA COMPILARSI E SOTTOSCRIVERE DA PARTE DEL PARTECIPANTE**

**OGGETTO:** Invito a manifestare interesse a mettere a disposizione del AUSL Modena a titolo di locazione di immobile o porzione di immobile nella provincia di Modena da destinare ad ospitare un Ospedale di Comunità.  
**OFFERTA ECONOMICA.**

**SE PERSONA FISICA:**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, Codice Fiscale  
\_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_ e-mail  
\_\_\_\_\_

**SE PERSONA GIURIDICA:**

in qualità di \_\_\_\_\_  
dell'impresa/società/ente \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_ e-  
mail \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_  
sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali per dichiarazioni false e mendaci di cui all'art. 76 del DPR 28.12.2000 n. 445

**OFFRE**

- i seguenti tempi di consegna dell'immobile: \_\_\_\_\_;
- il seguente prezzo di locazione (IVA ESCLUSA) complessivo e a mq.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Firma e fotocopia del documento di identità del sottoscrittore**