



CODICE PROCEDURA AP/108/18

AVVISO DI INDAGINE ESPLORATIVA PER LA RICERCA DI IMMOBILE/UNITÀ IMMOBILIARE IN LOCAZIONE NEL COMUNE DI MODENA DA DESTINARE AD ATTIVITÀ AMBULATORIALI

ART. 1 - OGGETTO

L'Azienda USL di Modena svolge una indagine esplorativa per l'individuazione di un immobile o unità immobiliare rispondente ai requisiti di cui all'Art.2, con destinazione d'uso urbanistica B/2, previa stipula di eventuale contratto di locazione, per la durata di n. 6 anni.

L'immobile o unità immobiliare deve essere situato nel Comune di Modena, già adeguato alle normative vigenti o facilmente trasformabile.

L'immobile dovrà essere tassativamente disponibile, compresi tutti gli adeguamenti eventualmente necessari, la consegna di certificazioni, autorizzazioni, e quant'altro dovuto, per procedere al trasferimento delle attività entro il mese di giugno 2019.

ART. 2 - REQUISITI RICHIESTI

UBICAZIONE

Ambito territoriale del Comune di Modena.

SUPERFICIE

- superficie non inferiore a mq 1.500 calpestabili
- già suddivisa o suddivisibile in almeno n.35 locali di lavoro (n.33 ambulatori e n.2 uffici) più i locali accessori come dettagliato all'Art.3, tutti adeguatamente areati ed illuminati.

TIPOLOGIA E DESTINAZIONE URBANISTICA D'USO AMMESSE

Complesso immobiliare autonomo o porzione unitaria di un complesso immobiliare dotata di autonomia funzionale.

I locali dovranno ospitare attività sanitaria di specialistica ambulatoriale aperta al pubblico.

Ai sensi del testo coordinato del PSC-POC-RUE vigente nel Comune di Modena, la categoria di destinazione d'uso sarà POLIAMBULATORIO – B/2.

La struttura proposta deve essere obbligatoriamente censita in una delle seguenti categorie catastali: A/10, B/2/4, C/1/2/3, D/1/4/7/8a/8b, E/4/9.

COLLEGAMENTI

La struttura proposta deve avere un agevole collegamento con le principali vie di comunicazione, dotata di buona accessibilità anche ciclabile dall'area, ed essere adeguatamente servita dai mezzi pubblici.

DOTAZIONI AREA ESTERNA

La sistemazione dell'area esterna dovrà consentire la raccolta dei rifiuti (sanitari e non) prodotti dalla nuova struttura.

PARCHEGGI

Ad integrazione della dotazione di parcheggi previsti in base alla classificazione urbanistica indicata, dovrà essere possibile individuare in stretta prossimità un'area per parcheggio non a pagamento commisurato ad una affluenza media giornaliera di:

- per l'utenza, circa n. 70 posti auto
- per il personale, circa n.50 posti auto comprese macchine di servizio

CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE

l'immobile, già adeguato a quanto richiesto o adattabile mediante lavori, dovrà:

- avere necessariamente accessi indipendenti e configurazione adatta, o adattabile, al decoro previsto per le strutture collettive pubbliche;
- avere un assetto distributivo già articolato - o che si presta ad essere articolato - nelle principali aree funzionali previste;

- avere collegamenti verticali serviti da almeno due ascensori a norma disabili.

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 mese di giugno 2019.

ART. 3 - REQUISITI SEDE AMBULATORIALE

Fermo restando i requisiti di cui all'Art 2, l'immobile dovrà essere così distribuito:

Attività ambulatoriali

ambulatori	n. 33 locali di superficie > mq 12 Rapporto Aero Illuminante $\geq 1/8$ superficie (ai sensi del testo coordinato del PSC-POC-RUE Comune di Modena)
accettazione	n. 2 locali

Locali accessori

aree attesa	complessivi mq 30 circa di superficie utile per n.40 sedute/ora circa da collocare in base all'assetto distributivo
depositi/archivi	n. 4 locali
servizi igienici pubblico	\geq n. 2 wc uomini, n.2 wc donne - almeno 1 per disabile
servizi igienici personale	\geq n. 3 wc uomini, 3 wc donne - almeno 1 per disabile
locale/servizio igienico ditta pulizie	n.1 servizio con wc + lavabo + attacco lavatrice
spogliatoi personale	n.2 locali di superficie complessiva \geq mq 30

Affluenza diurna utenti esterni:

- picco massimo n. 300 persone/giorno al mattino dalle 8 alle 13 da lunedì a venerdì
- media 64 persone/ora
- media utenti in sala attesa 32 persone/ora

Affluenza interna Personale AUSL.

Affluenza diurna complessiva:

- circa n. 50 persone/giorno suddivisa in circa n.30 unità per turno nelle 8 ore di apertura della struttura.

ART. 4 - RISPONDEZZA ALLE NORMATIVE

L'immobile da individuare dovrà essere in possesso della documentazione comprovante la conformità alle normative vigenti.

Attività edilizie e trasformazioni territoriali

L'immobile dovrà essere conforme alla normativa urbanistica per la destinazione prevista.

Qualora si rendano necessari interventi di adeguamento l'Azienda USL dovrà verificarne la realizzabilità secondo le normative vigenti.

Sicurezza antincendio

L'immobile dovrà essere conforme a:

- D.P.R. 1° agosto 2011 n. 151 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (G.U. 22 settembre 2011, n. 221);
- D.M. 19 marzo 2015 "Aggiornamento della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private di cui al decreto 18 settembre 2002"; Allegato 1, Titolo IV, Capo III "Strutture esistenti che erogano prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale aventi superficie maggiore di 1.000 mq."

Qualora si rendano necessari interventi di adeguamento, l'Azienda USL dovrà verificarne la realizzabilità secondo le normative citate.

Strutture

L'immobile da individuare dovrà essere già adeguato ai sensi della normativa di settore:

- D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" (NTC 2018), con particolare riferimento al Capitolo 8 – Costruzioni esistenti;
- D. P.R. 6/6/2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- L. R. 30 ottobre 2008 n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e s.m.i..

Eliminazione delle barriere architettoniche

L'immobile da individuare dovrà soddisfare il D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

Qualora si rendano necessari interventi di adeguamento, questi dovranno essere realizzati ai sensi dello stesso decreto.

Impianti meccanici, elettrici ed affini

L'immobile da individuare dovrà essere già in possesso:

- delle Dichiarazioni di conformità o di rispondenza relativa agli impianti afferenti al DM 37/08 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici", UNI/Cig;
- delle Dichiarazioni di conformità CE, UNI, INAIL, VVF dei componenti e/o degli impianti afferenti alla "normativa macchine";
- delle Dichiarazioni di conformità CE o altra documentazione tecnica specifica per i componenti interessati agli impianti di sicurezza; per esempio impianti di rivelazione incendi, diffusione sonora per le emergenze, illuminazione di emergenza, ecc.;
- Documentazione relativa alla omologazione degli impianti afferenti al DPR 462/01 "Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi";
- attestazioni firmate che comprovino la regolare manutenzione impiantistica.

In linea generale, dal punto di vista della climatizzazione dei locali utilizzati come luogo di lavoro (ambulatori e uffici) , dovrà essere garantito il riscaldamento e il condizionamento e areazione e illuminazione naturale, ai sensi della normativa vigente. Per i servizi igienici, qualora non siano dotati di areazione naturale, dovrà essere presente un impianto di estrazione secondo i parametri urbanistici. Le aree di attesa, qualora non sia possibile ottemperare ai parametri normativi di areazione e illuminazione naturale, dovranno essere dotate di impianto di ricambio d'aria rispondente alla normativa vigente.

Norme sul contenimento dei consumi energetici

L'immobile da individuare dovrà soddisfare:

- il D.Lgs. n. 192/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e s.m.i.;
- la Delibera Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" e s.m.i.;
- la Deliberazione Giunta Regionale Emilia Romagna n.1275/2015 "Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici (certificazione energetica)";
- la Deliberazione Giunta Regionale Emilia Romagna N. 1715/2016 Modifiche all'"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015 D.G.R. 1715/2016.

Qualora si rendano necessari interventi di adeguamento, l'Azienda USL dovrà verificarne la realizzabilità secondo le normative citate.

Rispetto e tutela dei beni culturali e del paesaggio

Qualora si rendano necessari interventi di adeguamento in immobili soggetti al DLgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002", sarà necessario verificarne la realizzabilità secondo le normative citate e, nel caso, il progetto dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Soprintendenza competente per l'autorizzazione.

Igiene pubblica e medicina del lavoro

Qualora si renda necessario un intervento di adeguamento, l'Azienda USL dovrà verificarne la realizzabilità ai sensi:

- del D.P.R. 14 gennaio 1997 "Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private";
- della Legge Regionale Emilia Romagna 12 ottobre 1998, n. 34 "Norme in materia di autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie pubbliche e private in attuazione del DPR 14 gennaio 1997"; LR 04/2008 "Disciplina degli accertamenti della disabilità – ulteriori misure di semplificazione ed altre disposizioni in materia sanitaria e sociale e relative delibere regionali di attuazione".

Sarà altresì necessario acquisire autorizzazione dalla Commissione istituita ai sensi della LR 04/08.

Autorizzazione all'esercizio delle attività sanitarie

L'immobile da individuare dovrà soddisfare la L.R. 12 ottobre 1998, n. 34, L.R. n.4 del 19 febbraio 2008 e relative delibere di attuazione.

Qualora si rendano necessari interventi di adeguamento, l'Azienda USL dovrà verificarne la realizzabilità secondo le normative citate. Sarà altresì necessario acquisire autorizzazione dalla Commissione istituita ai sensi del D.P.R. 14 gennaio 1997 e dalla L.R. 12 ottobre 1998, n. 34, LR 04/2008 e relative delibere regionali di attuazione.

ART. 5 - 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;
- 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. Prima della eventuale stipula del contratto di locazione, l'Amministrazione procederà alle necessarie verifiche anche in ordine al rispetto della vigente normativa antimafia;
- 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 240 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:

- 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) planimetria in scala adeguata del lotto con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, parcheggi pubblici, estratto dello strumento urbanistico vigente;
- i) piante, sezioni e prospetti in scala almeno 1:100 e documentazione fotografica;
- j) estremi del certificato di agibilità/abitabilità;
- k) attestazione di prestazione energetica se sussiste;
- l) copia del Certificato Prevenzione Incendi se sussiste;
- m) documentazione riferita alla tipologia degli impianti centralizzati e ai costi di gestione e manutenzione delle parti comuni (impiantistica, edilizia e quant'altro eventualmente presente);
- n) 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);
- o) ogni altro elemento o documentazione ritenuta utili per la valutazione dell'immobile proposto;

La proposta, dovrà inoltre indicare:

- p) tempi di consegna dell'immobile;
- q) 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. 6 - TERMINE ULTIMO E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

I concorrenti interessati dovranno far pervenire le proposte al seguente indirizzo:

**Azienda U.S.L. di MODENA - Servizio Unico Attività Tecniche
via S. Giovanni del Cantone 23 - 41100 MODENA**

entro il termine perentorio del **20 dicembre 2018 ore 12.00**,

un contenitore sigillato contenente quanto appresso indicato. All'esterno del contenitore oltre alle indicazioni del mittente va apposta la seguente dicitura:

**"SERVIZIO TECNICO – PROPOSTA IMMOBILE/IMMOBILI DA DESTINARE AD AMBULATORI A
MODENA - PROCEDURA AP/108/18"**

Nel contenitore saranno racchiusi i seguenti plichi:

1° PLICO

Dovrà contenere, oltre all'allegato 1) al presente avviso, compilato, sottoscritto con fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, proprietario dei locali:

- 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) planimetria in scala adeguata del lotto con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, parcheggi pubblici, estratto dello strumento urbanistico vigente;
- i) piante, sezioni e prospetti in scala almeno 1:100 e documentazione fotografica;
- j) estremi del certificato di agibilità/abitabilità, se già disponibile;
- k) attestazione di prestazione energetica se sussiste;
- l) copia del Certificato Prevenzione Incendi se sussiste;
- m) documentazione riferita alla tipologia degli impianti centralizzati e ai costi di gestione e manutenzione delle parti comuni (impiantistica, edilizia e quant'altro eventualmente presente);
- n) 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);
- o) ogni altro elemento o documentazione ritenuta utili per la valutazione dell'immobile proposto.

Il plico racchiudente la documentazione dovrà portare le stesse diciture apposte sul contenitore del contenitore esterno con in più la dicitura: **"PLICO N. 1- DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA"**.

2° PLICO

Dovrà contenere l'offerta economica. L'offerta consiste nella indicazione del prezzo di locazione (IVA ESCLUSA) complessivo ed al mq e dovrà essere sottoscritta per esteso, con firma leggibile dal proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica).

Dovranno essere indicati i tempi di consegna dell'immobile/unità immobiliare.

L'offerta dovrà essere bollata a norma di legge.

L'offerta dovrà essere racchiusa in una busta sigillata e dovrà portare le medesime diciture apposte sul contenitore esterno con in più la scritta: **"PLICO N. 2 – OFFERTA ECONOMICA"**.

ART. 7 - 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.

L'avviso è altresì presente sul sito internet dell'Azienda USL di Modena 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. 8 - PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

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.

Si precisa che ai sensi dell'art. 12, 1-ter) del DL 98/2011 e s.m.i., l'eventuale locazione sarà comunque subordinata a valutazione di congruità del prezzo attestato dall'Agenzia del Demanio territoriale.

ART. 9 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

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.

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. Massimo Annicchiarico, 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
Da inserire nel "PLICO N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA"

OGGETTO: AVVISO DI INDAGINE ESPLORATIVA PER LA RICERCA DI IMMOBILE O UNITA' IMMOBILIARE DA ADIBIRE AD AMBULATORI, PREVIA STIPULA DI EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE.

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 240 giorni.

Firma e fotocopia del documento di identità del sottoscrittore