



## CODICE PROCEDURA AP/93/20

### AVVISO DI INDAGINE ESPLORATIVA PER LA RICERCA DI APPARTAMENTO IN LOCAZIONE NEL COMUNE DI MODENA DA DESTINARE AD ATTIVITA' DEL SERVIZIO DI NEUROPSICHIATRIA INFANZIA E ADOLESCENZA (NPIA)

#### ART. 1 - OGGETTO

Attualmente la NPIA dell'AUSL di Modena, avvalendosi delle figure professionali Psicologo e Logopedista, si occupa delle valutazioni neuropsicologiche per sospetto DSA (Disturbi Specifici dell'Apprendimento) in base alla legge 170/2010 e successive Circolari regionali. Gli psicologi della NPIA svolgono 34 prime visite settimanali (1360 valutazioni annue); il personale dell'Unità Operativa Semplice DSA consta di 11 operatori.

Ciò premesso, l'Azienda USL di Modena svolge una indagine esplorativa per l'individuazione di un appartamento per lo svolgimento della attività sopra descritta, rispondenti ai requisiti di cui agli artt.2 e 3, previa stipula di eventuale contratto di locazione, per la durata di anni 6; decisione di attivazione della procedura n.2250 del 14.10.2020.

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

L'appartamento 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 fine dicembre 2020.

#### ART. 2 - REQUISITI GENERALI RICHIESTI

##### UBICAZIONE

Ambito territoriale del Comune di Modena.

##### SUPERFICIE

200/250 mq circa, da destinarsi ad uso ufficio.

##### TIPOLOGIA E DESTINAZIONE URBANISTICA D'USO AMMESSE

Appartamento dotato di autonomia funzionale con doppi servizi.

I locali dovrà ospitare attività amministrativa e studi per l'attività di psicologo e logopedista aperti al pubblico.

##### COLLEGAMENTI

L'appartamento proposto deve avere un agevole collegamento con le principali vie di comunicazione, dotato di buona accessibilità anche ciclabile ed essere adeguatamente servita dai mezzi pubblici.

##### DOTAZIONI AREA ESTERNA

La sistemazione dell'area esterna dovrà inoltre consentire la raccolta dei rifiuti prodotti dalla struttura.

##### PARCHEGGI

Possibilità di parcheggio libero.

#### CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE

L'appartamento - già adeguato a quanto richiesto o adattabile mediante lavori - dovrà:

- avere configurazione adatta, o adattabile, al decoro previsto per le strutture collettive pubbliche;
- avere collegamenti verticali serviti da almeno un ascensore a norma disabili.

#### DISPONIBILITA'

L'appartamento 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 fine dicembre 2020.

### **RISPONDEZZA ALLE NORMATIVE**

L'appartamento da individuare dovrà essere in possesso della documentazione comprovante la conformità alle normative vigenti come indicato all'art. 3.

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

L'appartamento da individuare dovrà essere in possesso della documentazione comprovante la conformità alle normative di seguito elencate.

#### **Attività edilizie e trasformazioni territoriali**

L'appartamento 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.

#### **Eliminazione delle barriere architettoniche**

L'appartamento 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'appartamento 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 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, dovrà essere garantito il riscaldamento, il condizionamento e l'aerazione e illuminazione naturale, ai sensi della normativa vigente. Per i servizi igienici, qualora non siano dotati di aerazione naturale, dovrà essere presente un impianto di estrazione secondo i parametri urbanistici.

### **ART. 4 - ELEMENTI ESSENZIALI DELLA PROPOSTA O DELLE PROPOSTE**

L'offerente, proprietario dell'appartamento, dovrà fornire le dichiarazioni e documentazioni di seguito elencate.

#### **Dichiarazioni:**

- a) tutte le informazioni relative al proprietario dell'appartamento 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 "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 180 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) copia del Certificato Prevenzione Incendi se sussiste;
- l) documentazione riferita alla tipologia degli impianti centralizzati e ai costi di gestione e manutenzione delle parti comuni (impiantistica, edilizia e quant'altro eventualmente presente);
- m) 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);
- n) ogni altro elemento o documentazione ritenuta utili per la valutazione dell'appartamento proposto;

La proposta, dovrà inoltre indicare:

- o) tempi di consegna dell'appartamento;
- p) 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 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 **17.12.2020 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 LOCAZIONE APPARTAMENTO DSA"**

Ogni contenitore dovrà racchiudere i seguenti plichi riferiti alle proposte di cui ai punti a), b), c), d), e) elencati all'Art.1.

**1° PLICO**

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

- a) titolo di proprietà, eventuali vincoli, ipoteche o diritti reali a favore di terzi sull'appartamento;
- b) planimetrie catastali, estratto di mappa catastale e visure catastali;
- c) planimetria in scala adeguata del lotto con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, parcheggi pubblici, estratto dello strumento urbanistico vigente;
- d) piante, sezioni e prospetti in scala almeno 1:100 e documentazione fotografica;
- e) estremi del certificato di agibilità/abitabilità;
- f) copia del Certificato Prevenzione Incendi se sussiste;
- g) documentazione riferita alla tipologia degli impianti centralizzati e ai costi di gestione e manutenzione delle parti comuni (impiantistica, edilizia e quant'altro eventualmente presente);
- h) 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);
- i) ogni altro elemento o documentazione ritenuta utili per la valutazione dell'appartamento proposto.

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

## **2° PLICO**

Dovrà contenere l'offerta economica (**allegato 2**). 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'appartamento (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica).

L'offerta dovrà indicare anche i tempi di consegna dell'appartamento.

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. 6 - 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 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. 7 - PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

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

L'Azienda USL potrà, richiedere di effettuare sopralluogo dell'appartamento 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.

## **ART. 8 - 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. 9 - 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**  
**Da inserire nel "PLICO N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA"**

**OGGETTO: AVVISO DI INDAGINE ESPLORATIVA PER LA RICERCA DI APPARTAMENTO IN LOCAZIONE NEL COMUNE DI MODENA DA DESTINARE AD ATTIVITA' DEL SERVIZIO DI NEUROPSICHIATRIA INFANZIA E ADOLESCENZA (NPIA).**  
**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 180 giorni.

---

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

**ALLEGATO 2**

**DA COMPILARSI E SOTTOSCRIVERE DA PARTE DEL PARTECIPANTE  
Da inserire nel "PLICO N. 2 – OFFERTA ECONOMICA"**

**OGGETTO: AVVISO DI INDAGINE ESPLORATIVA PER LA RICERCA DI APPARTAMENTO IN LOCAZIONE NEL COMUNE DI MODENA DA DESTINARE AD ATTIVITA' DEL SERVIZIO DI NEUROPSICHIATRIA INFANZIA E ADOLESCENZA (NPIA). 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**