

**AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA**

Prot.n. 95907 del 14.12.2023

L'Azienda Sanitaria Locale di Viterbo, con sede in Via E. Fermi, 15 Viterbo, U.O.C. Ingegneria Clinica, Impiantistica ed Edile, tel. 0761327330 - R.U.P. e.mail angelo.ricci@aslvt.it PEC prot.gen.asl.vt.it@legalmail.it.

RENDE NOTO

Allo scopo di reperire locali da condurre in locazione passiva, ricerca immobili nel Comune di **Ronciglione (VT)**, con destinazione d'uso uffici/ambulatori e **disponibilità immediata** e comunque fruibile non oltre il 30 gennaio 2024, con le seguenti caratteristiche dimensionali e strutturali.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Con la presente indagine di mercato si vuole verificare l'eventuale presenza sul territorio del Comune di Ronciglione, di un edificio con le seguenti caratteristiche:

Ubicazione: L'immobile dovrà essere situato nell'ambito del Comune di Ronciglione (VT).

Dimensioni: L'immobile dovrà presentare una superficie complessiva di circa 180/200 mq, da reperire in unico immobile da destinare in via provvisoria e finalizzato a sede "CONSULTORIO e Servizio Vaccinazioni di Ronciglione":

I locali dovranno avere ingresso preferibilmente indipendente e rispettare i requisiti del servizio come da Allegato "C" del DCA U0008 del 10.02.2011 e ss.mm. ed ii.

I locali devono disporre almeno di:

- n.4 stanze per ginecologo, ostetriche, psicologo, assistente sociale e vaccinazioni pediatriche (tali locali debbono essere provvisti di lavandino);
- N.1 stanza per corsi di accompagnamento alla nascita;
- N.4 servizi igienici, distinti per utenti e personale, di cui uno per portatori di handicap;
- N.2 sale di aspetto;
- N.1 spazio archivi;
- N.1 spazio deposito;
- N.1 spazio per rifiuti speciali.

Nei predetti locali deve essere assicurata l'illuminazione e la ventilazione

REQUISITI IMMOBILE

- conformità alla vigente normativa urbanistica, edilizia e ambientale ed in particolare regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso dell'immobile allo strumento urbanistico vigente;
- immobile conforme alla disciplina vigente nelle materie di edilizia antisismica, di igiene e sanità, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.L. 81/08 e ss.mm.ii.) nonché alle regole tecniche di prevenzione degli incendi e alle disposizioni, sempre in materia di prevenzione incendi, di cui al DPR n. 151/2011;
- conformità degli impianti tecnologici alle normative vigenti e relativa adeguatezza con riferimento alla destinazione d'uso prevista (dichiarazioni di conformità rese da installatori o professionisti abilitati a norma del D.M. 37/2008);
- assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, tamponature, tramezzature, pannellature isolanti, etc (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 257);

- accessibilità per i disabili (conformità alla normativa vigente in materia relativamente al superamento delle barriere architettoniche, servizi igienici, ascensori ecc. (legge 13/89 - D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 e s.m.i.);
- in tutti i locali devono essere di regola assicurate l'illuminazione e la ventilazione naturali o artificiali, secondo la normativa vigente;
- in tutti gli ambienti sopradescritti, negli spazi per le attività sanitarie ed amministrative ed in tutte le aree di attesa, dovranno essere presenti i servizi igienici, distinti per utenti e personale ed accessibili alle persone disabili come previsto dalla vigente normativa;
- il numero dei servizi igienici può variare in esito alla distribuzione planimetrica ed al numero dei piani dell'edificio;
- le stanze adibite ad ambulatori dovranno essere dotate di pareti lavabili e lavandino con comandi a pedale o automatico;
- disponibilità nelle proprie pertinenze e/o comunque almeno nelle immediate vicinanze, di parcheggio secondo quanto previsto da standard di legge riferiti alla destinazione d'uso richiesta e, comunque, la disponibilità di ulteriori parcheggi pubblici tali che possano ampiamente garantire la sosta anche prolungata ai fruitori della struttura;
- deve essere situato in zona agevolmente collegata, con le principali vie di comunicazione ed adeguatamente servita dai mezzi pubblici;
- allaccio alla rete dei servizi. In particolare dovrà possedere l'autorizzazione allo scarico dei reflui in relazione all'utilizzo specifico della A.S.L. ai sensi del D.Lgs n.152/2006.

L'immobile, INOLTRE, dovrà garantire:

- una prestazione energetica minima pari a quella prevista per la prestazione energetica globale riferita ad edifici non residenziali di cui al D.P.R. n. 412/93, classe "E.3" – Non Residenziale, prevista per legge (Estiva ed Invernale) e deve comunque prevedere la possibilità di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, secondo quanto previsto dal D. Lgs. N. 28/2011 e ss.mm.ii.;

Classe richiesta minima "C" - La scala delle classi è definita a partire dal valore dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio di riferimento EP_{gl nren}, rif, standard (2019/21), calcolato ipotizzando che in esso siano installati elementi edilizi e impianti standard dell'edificio di riferimento di cui alla Tabella 1, dotati dei requisiti minimi di legge in vigore dal 1° gennaio 2019 per gli edifici pubblici.

A tal fine, in sede di presentazione dell'offerta tecnica, il concorrente deve prestare la più ampia disponibilità per:

- apportare a suo carico, su richiesta di questa Azienda, tutte le modifiche alle strutture divisorie interne nonché le modifiche ed integrazioni agli impianti (elettrico, completo di corpi illuminanti e di luci di emergenza, nodi equipotenziali, rete dati/fonia, idrico, termico, etc...), tinteggiature e quant'altro previsto dalle vigenti normative da eseguirsi prima della consegna dei locali, che dovranno altresì rispondere ai dettami della Legge Regionale 4/2003, al Regolamento Regionale Lazio n.2/2007 e al D.C.A. Regione Lazio n.8/2011 e ss.mm.ii., al fine di permettere l'accreditamento della struttura da parte della Regione Lazio;
- di impegnarsi qualora l'immobile, anche a seguito delle modifiche da apportare, non rispetti una o più delle vigenti normative/regolamenti in materia di: impianti, prevenzione incendi, eliminazione delle barriere architettoniche, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, sicurezza sismica in esito sia alla verifica di vulnerabilità sismica, sia alla classe d'uso dell'immobile, ad eseguire tutte le procedure necessarie (progettazioni, direzione lavori, collaudi e pratiche inerenti presso gli enti, etc.) e ad adeguare/migliorare lo stesso;

- di impegnarsi ad eseguire, a suo carico, tutte le modifiche e/o adeguamenti/migliorie che si rendessero necessarie nonché tutte le procedure relative (progettazioni, direzione lavori, collaudi e pratiche inerenti presso gli enti, etc.) prima della data prevista di consegna dell'immobile.

INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Inoltre si ricorda che per tutte le proposte ritenute idonee, tra quelle presentate, i proponenti saranno invitati successivamente a presentare offerta e che nella formulazione della stessa si dovrà fare riferimento ai valori delle locazioni indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio della Camera di Commercio, dell'Osservatorio quotazioni immobiliari – Borsino immobiliare, o nel caso se ne discostasse, l'offerta dovrà essere adeguatamente motivata;

Si precisa:

- che la stipula del contratto di locazione, ove necessario, sarà subordinata al giudizio di congruità del canone da parte dell'Agenzia del Territorio;
- che Il rapporto di locazione avrà **durata di anni UNO**, eventualmente rinnovabile in anni UNO, dalla data del "Verbale di consegna" dei locali.

TERMINE ULTIMO E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le proposte redatte in lingua italiana e sottoscritte dal proprietario dell'immobile (persone fisiche e/o giuridiche), corredate di copia del documento di identità di tutti i sottoscrittori, dovranno pervenire al protocollo di questa ASL entro le ore 12.00 del giorno **08/01/2024** mediante consegna a mano ovvero spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R, in plico chiuso e sigillato, così come meglio specificato dall'AVCP con Determinazione n.4 del 10.02.2012 e controfirmato, a pena di esclusione, sui lembi di chiusura recante la seguente dicitura sul frontespizio: "PROPOSTA LOCAZIONE IMMOBILE DA ADIBIRE AD AMBULATORI ED UFFICI IN RONCIGLIONE (VT) sede "CONSULTORIO e Servizio Vaccinazioni" ed indirizzata a A.S.L. Viterbo, Via Enrico Fermi n.15 - 01100 VITERBO.

Il plico dovrà contenere gli allegati A e B debitamente compilati, corredate di idonea documentazione fotografica e di una relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche dimensionali e funzionali, nonché del titolo attestante la proprietà.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente (generalità, indirizzo, recapiti).

- **in alternativa** le proposte potranno essere inoltrate in formato digitale tramite PEC all'indirizzo: prot.gen.asl.vt.it@legalmail.it.

L'amministrazione non assume alcuna responsabilità per eventuali ritardi di consegna addebitati al servizio postale.

Non saranno prese in considerazione le proposte pervenute oltre il suddetto termine.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste alla competente U.O.C. INGEGNERIA CLINICA, IMPIANTISTICA ED EDILI - Tel. 0761/237330 - mail: angelo.ricci@asl.vt.it

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

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti per il semplice fatto della presentazione della proposta.

Gli offerenti saranno successivamente invitati a presentare, in formato digitale, l'offerta economica unitamente al layout distributivo dell'immobile.

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato ed è da intendersi come mero procedimento preselettivo finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici in modo non vincolante per l'amministrazione. Per cui, con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara, né lo stesso può essere considerato invito a offrire, né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c. e pertanto, nessun diritto o aspettativa potrà sorgere in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione della proposta. Pertanto, le proposte che perverranno non saranno impegnative per la ASL di Viterbo, ed i proponenti non potranno avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione.

Si procederà alle operazioni di cui sopra, anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta potenzialmente idonea alle esigenze dell'amministrazione. Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle proposte di cui alla presente ricerca e non verranno né comunicati né diffusi a terzi. Con la sottoscrizione della proposta, il proponente esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet dell'Azienda <http://www.asl.vt.it/> nella sezione - Bandi Avvisi e Gare - e presso l'Albo pretorio del Comune di Ronciglione - Viterbo e sarà reso disponibile, in formato cartaceo, presso la sede dell'ASL di Viterbo, Via Enrico Fermi 15 ,01100 Viterbo – U.O.C. Ingegneria Clinica Impiantistica Edile.

Viterbo li, 14/12/2023

Il Direttore U.O.C.
Ingegneria Clinica, Impiantistica e Edile
Ing. Luca Ronca

Il Dirigente UOS Gestione
del Patrimonio Immobiliare ed Impiantistico
Ing. Angelo Ricci