

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO
RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE**

Prot. n. 48837

del 12/06/2024

Deliberazione C.S. n. 988 del 10/06/2024

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

RENDE NOTO

Allo scopo di reperire locali da condurre in locazione passiva, la ricerca di un immobile **nel Comune di Montefiascone**, con destinazione d'uso uffici/ambulatori e disponibilità immediata, con le seguenti caratteristiche dimensionali e strutturali:

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Ubicazione: L'immobile dovrà essere situato nell'ambito del **Comune di Montefiascone**.

Dimensioni: L'immobile dovrà presentare una superficie complessiva di circa 1600 mq, da reperire in un unico immobile della consistenza di seguito descritta;

1) il **DISTRETTO DI SALUTE MENTALE** necessita del seguente numero di stanze:

- n. 1 sala d'attesa;
 - n. 1 locale per segreteria informazioni;
 - n. 1 locale per prima accoglienza/visita;
 - n. 5 locali per visite specialistiche;
 - n. 1 locale per interventi sociali/psicologici;
 - n. 1 locale per personale infermieristico;
 - n. 1 medicheria per conservazione armadio farmaceutico e somministrazione terapie;
 - n. 1 locale per archivio e conservazione dati sensibili;
 - n. 1 locale per sala riunioni/attività terapeutiche collettive;
 - servizi igienici, distinti per operatori ed utenti;
- ogni ambiente è necessario sia dotato di ingresso indipendente e separato;

2) la **NEUROPSICHIATRIA INFANTILE** necessita del seguente numero di stanze:

- n. 1 stanza per il NPI;
- n. 1 stanza per l'Assistente Sociale;
- n. 1 stanza ampia per la Logopedista;
- n. 1 stanza ampia (palestra) per il FKT;
- n. 1 stanza ampia per TNPEE;
- n. 1 stanza per lo Psicologo;
- n. 3 stanze per archivio – segreteria - accoglienza;
- n. 1 sala d'aspetto;
- servizi igienici, distinti per operatori ed utenti;

3) il **DISABILE ADULTO** necessita del seguente numero di stanze:

- n. 1 stanza per il medico;
- n. 1 stanza per lo psicologo;
- n. 1 stanza per l'assistente sociale;
- n. 1 stanza per i terapisti;
- n. 1 sala grande per riunioni;
- n. 3 stanze per archivio – segreteria - accoglienza;
- n. 1 sala d'aspetto;
- servizi igienici, distinti per operatori ed utenti;

4) il **CONSULTORIO FAMILIARE** necessita del seguente numero di stanze:

- n. 2 ambulatori ginecologici (spazio necessario per scrivania, lettino ginecologico, carrello per materiale sanitario, ecografo e armadio);
- n. 1 locale per Accettazione/Segreteria (stanza dedicata per accoglienza, schedari per cartelle ambulatoriali, armadio per cancelleria e altro materiale);
- n. 1 stanza allattamento;
- n. 1 stanza per ambulatorio ostetriche e riabilitazione perineale;
- n. 1 palestra per corsi CAN e altri incontri di gruppo per mamme e coppia (minimo 8 persone e materiale come tappetini palloni e armadio);
- n. 1 stanza per coordinatore (distretto A)
- n. 1 stanza assistente sociale
- n. 1 stanza psicologo
- n. 1 stanza spogliatoio e uno spazio per magazzino (scorta materiali e presidi medici)
- n. 1 locale per sala d'attesa;
- servizi igienici, distinti per operatori ed utenti;

5) il **SERD** necessita del seguente numero di stanze:

- n. 2 stanze colloqui;
- n. 1 sala prelievi;
- n. 1 sala d'attesa;
- n. 1 locale per archivio;
- n. 1 stanza per la somministrazione dei farmaci;
- n. 2 locali per ambulatori medici;
- n. 1 sala riunioni;
- n. 2 locali per spogliatoi;
- n. 2 servizi igienici, distinti per operatori ed utenti;
- n. 1 locale per deposito;

6) il **SERVIZIO DI MEDICINA LEGALE** necessita del seguente numero di stanze:

- n. 2 locali che abbiano le caratteristiche per svolgervi le visite mediche e per il rilascio delle certificazioni mediche, nonché per le attività di segreteria;
- servizi igienici, distinti per operatori ed utenti;

I locali dovranno avere ingresso preferibilmente indipendente.

Tutti i locali sovraindicati dovranno rispondere alle normative igienico sanitarie.



REQUISITI IMMOBILE

- conformità alla vigente normativa urbanistica, edilizia e ambientale ed in particolare 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 d.P.R. 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, ecc. (d.lgs. 25 luglio 2006, n. 257);
- accessibilità per i disabili (conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche - legge 13/89 - D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 e ss.mm.ii.);
- 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 dell'ASL 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 minima richiesta "C" - *La scala delle classi è definita a partire dal valore dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio di riferimento EPgl 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 il concorrente che sarà successivamente invitato a presentare la propria offerta 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, ecc.), 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, ecc.) 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, ecc.) 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 il rapporto di locazione avrà **durata di anni sei**, eventualmente rinnovabili, dalla data del "verbale di consegna" dei locali.

TERMINE ULTIMO E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

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, a pena di esclusione, entro le ore 12.00 del giorno **15/07/2024**, ed indirizzata all'ASL di Viterbo, sita in Viterbo alla via Enrico Fermi, 15, mediante:

- consegna a mano, al Servizio Protocollo dell'Azienda, sito in via Enrico Fermi, 15 – 01100 Viterbo (VT);
- ovvero spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata;

Il plico dovrà essere chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recando la seguente dicitura sul frontespizio: "PROPOSTA LOCAZIONE IMMOBILE NEL COMUNE DI MONTEFIASCONE" e dovrà contenere:

- gli allegati A e B, al presente avviso, debitamente compilati;
- una relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche dimensionali e funzionali;
- idonea documentazione fotografica;
- titolo attestante la proprietà dell'immobile.



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

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

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

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste alla competente UOC INGEGNERIA CLINICA, IMPIANTISTICA ED EDILE - Tel. 0761/237330 – e-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 l'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 e ss.mm.ii. nonché del regolamento UE n. 2016/679 (c.d. GDPR), 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 MONTEFIASCONE e sarà reso disponibile, in formato cartaceo, presso la sede dell'ASL di Viterbo, Via Enrico Fermi 15 ,01100 Viterbo – UOC Ingegneria Clinica, Impiantistica ed Edile.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Angelo Ricci