

ALLEGATO A alla Disposizione R.SAP/0066 del 10/07/2019

**AVVISO****DI INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALLA RICERCA DI SPAZI DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE, NEL COMUNE DI REGGIO EMILIA, PER LE NECESSITA' DEL SERVIZIO LOGISTICO ALBERGHIERO DELL'AZIENDA USL DI REGGIO EMILIA**

Si rende noto che l'Azienda USL di Reggio Emilia, con sede legale in via Amendola n. 2 – 42122 Reggio Emilia, ricerca spazi da locare, per il proprio Magazzino Economale per le esigenze del Servizio Logistico Alberghiero.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter, senza che gli offerenti possano vantare diritti o aspettative di sorta.

Nessun diritto sorge pertanto in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

L'Azienda USL non corrisponderà nessun riconoscimento economico per intermediazioni immobiliari o attività di agenzie immobiliari o altro simile che fossero coinvolte in qualsiasi modo nell'individuazione dell'immobile da locare.

**1. Caratteristiche/requisiti immobiliari richiesti**

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

Ubicazione: L'immobile dovrà essere situato nell'ambito del Comune di Reggio Emilia.

La zona deve essere di tipo commerciale o direzionale con area adibita a parcheggio nelle immediate vicinanze;

Si preferiscono zone servite da mezzi pubblici.

Dimensioni e requisiti:

- Superficie di circa 1200/1500 mq, tutta a piano terra, da destinarsi a magazzino.
- Altezza 7-8 metri;
- Pavimentazione di tipo industriale in grado di sopportare i seguenti pesi: scaffalatura portata max: spalla 6.700 kg, ripiano 2.200 kg;
- Area di scarico coperta minima circa mq 15/18, altezza minima m. 4,50 e profondità minima m. 4,50;
- Area di manovra mq 50, in aggiunta a zona, anche esterna alla proprietà, che permetta la manovra di un autocarro - raggio di sterzata m. 15;
- Area uffici mq 40 (preferibilmente divisa o divisibile in 2 uffici);
- Area spogliatoi con bagni e docce separati per uomini e donne – considerando che il personale presente è di 8 – 10 unità;
- Possibilità di ricavare area a temperatura controllata (<20° tutto l'anno) di ca 100 mq;
- Rispetto delle indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere del personale;
- Rispetto delle vigenti normative in materia urbanistica, antisismica, catastale, impiantistica, prevenzione incendio e antinfortunistica. Richiesto certificato energetico;
- Presenza di idonee soluzioni tecnologiche al fine di contenere i costi relativi ai consumi energetici.

L'immobile deve essere libero da qualsiasi vincolo locativo o diritto reale e disponibile improrogabilmente per essere consegnato "chiavi in mano" entro 60 gg dalla data di stipula del contratto, completo di ogni eventuale adeguamento/redistribuzione sia degli spazi che dell'impiantistica delle varie tipologie ed in possesso delle previste certificazioni e permessi di legge, per renderlo fruibile all'utilizzo per gli scopi indicati dall'Azienda USL.

## **2. Soggetti proponenti – Modalità di presentazione della proposta di offerta**

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti appresso indicati.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

- **Dichiarazione di manifestazione di interesse (VEDI ALLEGATO B)** resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:
  1. l'assenza dello stato fallimentare, di concordato preventivo, di liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
  2. l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; in caso di condanne penali indicarne la tipologia;
  3. di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
  4. di essere disponibile a progettare ed eseguire a proprio carico le opere di adeguamento edile ed impiantistico con propri tecnici e maestranze;
  5. la destinazione d'uso attuale del fabbricato e la dichiarazione della possibilità prevista dal PSC/RUE di cambio di destinazione d'uso ad ambulatori;
  6. che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, ovvero: (per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento) la dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare i lavori di adeguamento (comprensivi dei tempi di progettazione e di realizzazione) entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'AUSL di assenso alla stipula del contratto di locazione, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia;
  7. la regolarità del pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);

**allegando:**

- **planimetria dell'immobile in scala adeguata**, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica; mappa catastale, planimetria e visura catastale;
- **relazione tecnico descrittiva dettagliata dell'immobile**, a firma di un tecnico abilitato, con indicazione degli identificativi catastali nonché la corrispondente superficie utile e accessoria, la certificazione di destinazione urbanistica e la regolarità catastale;
- **copia dell'allegato – Bozza contratto di locazione**, (VEDI ALLEGATO D) sottoscritto dall'offerente per accettazione;
- **proposta di corrispettivo della locazione (VEDI ALLEGATO C)** debitamente compilata e firmata dall'offerente, consistente nell'indicazione dell'importo del canone annuo, al netto dell'IVA se dovuta, con la precisazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 180 (centoottanta) giorni dalla sua presentazione;
- **copia fotostatica del documento d'identità**, in corso di validità, del soggetto offerente munito dei necessari poteri.

Allo scopo di tipizzare le cause di esclusione dalla possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione sarà preso a riferimento, in quanto applicabile al caso di specie, quanto contenuto all'art. 80 del D.Lgs 50/2016.

## **3. Presentazione delle proposte d'offerta**

La manifestazione di interesse unitamente alla proposta economica, corredata della documentazione a supporto, (con tutti gli allegati controfirmati per accettazione dal soggetto proponente) e di tutta l'ulteriore documentazione sopra indicata, dovrà essere inserita in un unico plico chiuso e sigillato, controfirmato sui

lombi di chiusura, su cui sarà stato apposto nastro adesivo trasparente. Il plico chiuso riporterà la seguente dicitura:

**"Offerta per locazione di immobile da destinare a magazzino economico per l'Azienda USL di Reggio Emilia nel Comune di Reggio Emilia".**

Il plico dovrà pervenire mediante Raccomandata A.R. o consegnato "a mani" o tramite PEC: [appalti@pec.ausl.re.it](mailto:appalti@pec.ausl.re.it)) entro le ore 12.00 del giorno 13/09/2019 a pena di esclusione, al seguente indirizzo:

**Azienda USL di Reggio Emilia - Viale Umberto I, n. 50 - 42123 Reggio Emilia - Padiglione Spallanzani - 2° Piano - Servizio Appalti e Patrimonio – Segreteria Area Tecnica – Stanza 2.13, nei seguenti orari:**

**dal Lunedì al Venerdì, ore 9.30 - 13.00 / 14.00 - 16.00, festivi esclusi.**

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

La proposta di offerta trasmessa per posta o "a mani" sarà a totale rischio e spese del mittente, anche in caso di disguidi postali o ad altre cause non imputabili all'amministrazione.

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita, non verranno prese in considerazione, avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato e alla necessità di definire tempestivamente l'attività conoscitiva di cui trattasi.

#### **4. Modalità di espletamento della procedura di individuazione della migliore offerta**

Le proposte di locazione pervenute nei tempi prescritti saranno sottoposte a valutazione da parte di una Commissione, formata da tecnici del Dipartimento Tecnico dell'Azienda USL.

La Commissione, verificata la completezza dei documenti inseriti nel plico contenente ogni singola proposta, provvederà, se del caso, a richiedere le integrazioni necessarie allo scopo di definire compiutamente i vari aspetti di ciascuna proposta pervenuta.

La valutazione della Commissione accerterà la rispondenza degli spazi proposti in locazione tenendo conto del grado di adesione dell'offerta ai dettami previsti dal presente Avviso, vale a dire:

- **planimetria dell'immobile in scala adeguata**
- **relazione tecnico descrittiva dettagliata dell'immobile**
- **proposta di corrispettivo della locazione**

Sulla base delle valutazioni espresse dalla Commissione, che si riserva la facoltà di predisporre sopralluoghi e approfondimenti al fine di valutare i beni di interesse, l'Azienda USL potrà individuare la parte locatrice, previa verifica, presso il Demanio, della congruità del canone offerto, mediante acquisizione della documentazione comprovante agibilità, conformità impianti e regolarità urbanistica-edilizia ed igienico-sanitaria di cui alle dichiarazioni rese e dietro verifica, qualora ritenuto opportuno/necessario, dei requisiti soggettivi autocertificati dall'offerente in sede di manifestazione di interesse.

#### **5. Ulteriori informazioni**

L'Azienda USL si riserva di chiedere, in relazione alle proposte pervenute nei tempi prescritti, ulteriore documentazione, come ad esempio:

- distinta spese annuali condominiali (se presenti),
- spese di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- elementi integrativi a maggiore chiarimento del contenuto delle offerte,

qualora ritenuta necessaria per istruire la pratica di richiesta, al Demanio, della congruità del canone di locazione proposto.

Si precisa che questa Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente, riservandosi la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti.

Il canone di locazione proposto che, nel suo complesso (funzionale ed economico), verrà ritenuto il migliore per le esigenze dell'Amministrazione, sarà sottoposto alle valutazioni di congruità ai prezzi di mercato tramite l'Agenzia del Demanio (come richiesto ai sensi dell'art. 2, comma 222 della L. 191/2009) .

Una volta conclusa l'indagine di mercato l'AUSL adotterà un atto nel quale sarà individuato il soggetto che ha presentato la migliore offerta.

L'atto sarà trasmesso al soggetto offerente sopra indicato, a garanzia della manifestazione di volontà dell'AUSL a stipulare il contratto di locazione definitivo.

Da questo momento sarà dato avvio al confronto tra l'offerente e i tecnici dell'AUSL per tutto quanto riguarda l'acquisizione di documenti, la consegna dei locali e la verifica delle condizioni dichiarate dall'offerente.

La stipula del contratto definitivo, sulla base della bozza di contratto di locazione subordinata come sopra detto al giudizio di congruità della locazione da parte dell'Agenzia del Demanio, sarà inoltre subordinato alla positiva verifica dei requisiti di affidabilità morale dei soggetti che intendono porre in essere rapporti contrattuali con la pubblica amministrazione (certificazione antimafia, casellario giudiziale, casellario fallimentare, regolarità contributiva, avendo a riferimento ed in quanto applicabile al caso di specie l'art. 80 del D.Lgs 50/2016).

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, per fattori tecnici e/o economici, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo oppure di requisiti morali del proprietario dell'immobile che impediscono la stipula del contratto di locazione, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

## **6. Pubblicità dell'Avviso**

Il presente Avviso viene pubblicato disponibile in versione integrale sul sito internet dell'AUSL di Reggio Emilia "sezione Bandi di gara", sul sito internet della Provincia di Reggio Emilia, all'albo pretorio del Comune di Reggio Emilia ed altresì, per estratto, su "Il Resto del Carlino" e sulla "Gazzetta di Reggio"

L'esito dell'indagine di mercato è soggetto ad avviso di post – informazione, che verrà pubblicato sul sito internet aziendale.

## **7. Trattamento dei dati personali**

I dati personali saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

Per ogni quesito o chiarimento in ordine alla presente procedura gli interessati potranno rivolgersi,  
Per informazioni di carattere tecnico: Geom.Silvia Cazzetta tel.0522/296610 da Lunedì a venerdì ore 9.00/13.00.

Per informazioni di carattere amministrativo: Dott.Alessandro Bertinelli tel.0522/296899 Dal lunedì al venerdì 9.00 – 13.00/14.00–16.30.

Per quesiti aventi particolare rilevanza, i suddetti operatori inviteranno i richiedenti a formularli per iscritto, con invio all'Azienda USL di Reggio Emilia, PEC: [appalti@pec.ausl.re.it](mailto:appalti@pec.ausl.re.it) . Le risposte scritte, qualora di interesse generale, saranno pubblicate sul sito internet dell'Azienda USL (conformemente alla pubblicazione del presente Avviso su detto sito aziendale) fino a 7 (sette) giorni prima della data di chiusura dei termini per produrre manifestazione di interesse. Non saranno ammessi quesiti oltre tale tempistica.

Firmato  
**Il Direttore del Servizio Appalti e Patrimonio**  
*Dott. Alessandro Bertinelli*

**Documento firmato digitalmente e archiviato nel rispetto della normativa vigente.  
Il presente documento e' una copia elettronica del documento originale  
depositato presso gli archivi dell'A.U.S.L. di Reggio Emilia.**

**D5-19-59-B2-81-92-77-09-08-71-42-4D-91-58-B0-D3-33-72-F0-6F**

CADES 1 di 1 del 11/07/2019 09:46:39

Soggetto: ALESSANDRO BERTINELLI

S.N. Certificato: 5AB3 16F8 A727 6DFE

Validità certificato dal 11/02/2019 09:09:24 al 11/02/2025 09:09:24

Rilasciato da Actalis EU Qualified Certificates CA G1, Actalis S.p.A., IT

---