

**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA “FUSCONI LOMBRICI
RENZI”**

**VIALE LOMBRICI, 27
06046 NORCIA (PG)
C.F.: 02946640543**

AVVISO PUBBLICO

RICERCA DI IMMOBILE DA LOCARE DA DESTINARE A RESIDENZA PROTETTA

Il Presidente dell'ApSP Fusconi Lombrici Renzi, a seguito degli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016;

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile da condurre in locazione per essere destinato a residenza protetta per anziani non autosufficienti.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

A - Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale:

- Ubicazione nella distanza massima di 65 chilometri, ben collegata con le principali vie di comunicazione e servita da mezzi di trasporto pubblico;
- immobile dotato di autonomia funzionale.

B – Requisiti urbanistici e funzionali:

I locali dovranno avere una destinazione d'uso urbanistica a servizi socio-sanitari. L'edificio dovrà essere localizzato in una zona completamente urbanizzata e collegata mediante mezzi pubblici al Centro urbano.

La struttura, nel suo complesso, dovrà essere in regola con tutte le norme vigenti in materia urbanistica, edilizia, impiantistica, dotazioni territoriali, e quant'altro secondo le norme vigenti.

La struttura dovrà essere dotata di ampi spazi verdi da adibire ad attività motorie e ricreative, oltreché di adeguati spazi per la sosta di autoveicoli delle maestranze impiegate e degli ospiti. La superficie di parcheggio non deve essere inferiore ai 1500 mq.

Gli spazi verdi dovranno avere una superficie non inferiore ai 3000 mq.

I locali dovranno essere ubicati in un unico immobile e, qualora fossero disposti su più livelli, sarà necessario la dotazione di un ascensore monta-lettinghe, che serva tutti i piani interessati.

C - Requisiti tecnici specifici:

- Assenza di barriere architettoniche in ogni parte dell'edificio.
- Agibilità dei locali per la destinazione d'uso prevista.

- Certificazione di prevenzione incendi.
- Conformità generale di tutti gli impianti: termoidraulico, elettrico, sollevamento, antincendio e videosorveglianza.
- Dimensione complessiva dell'immobile ricompresa tra i 2300 ai 2500 mq di Superficie Utile Coperta.
- La struttura dovrà essere dotata di 35-40 posti letto, in camere principalmente singole, ed un numero tra 5 e 8 di doppie. Sia le camere singole che le doppie dovranno rispettare le superfici dimensionali di norma. Le camere dovranno essere tutte dotate di bagni usufruibili anche dai portatori di handicap. Possono fare eccezione alla prescrizione di cui sopra, non più di n. 4 camere singole, che potranno rimanere senza bagno interno.
- La struttura dovrà essere inoltre dotata di:
 - Locali per il deposito di biancheria pulita
 - Locali per il deposito di biancheria sporca
 - Magazzini (80-100 mq di superficie utile)
 - Ambulatorio medico
 - Infermeria
 - Direzione sanitaria
 - Spogliatoio e servizi igienici per il personale
 - N. 2 bagni assistiti, arredati come da norma.
 - Cucina
 - Sala da pranzo (100-130 mq di superficie utile)
 - Spazi di socializzazione e soggiorno. Saranno ritenute privilegiate soluzioni che contemplino una varietà organizzativa e funzionale, differenziata e diversamente collocata in relazione alle caratteristiche dei pazienti ospitati (500-700 mq di superficie utile).
 - Cappella
 - Obitorio interno alla struttura, ma con un accesso anche esterno.
 - Palestra (ca. 30 mq di superficie utile)
 - Uffici e locali tecnici
 - Sarà ritenuta privilegiata una struttura organizzata tipologicamente a corte, che consenta una facile accessibilità e sorveglianza da parte del personale addetto.

D - Requisiti cogenti:

L'immobile dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico, libero da persone o cose.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti (in particolare i requisiti di cui alla lett. B e C), da ultimarsi entro il termine fissato per la consegna dell'immobile e precisamente entro 120 gg dalla stipula, eventualmente prorogabili di ulteriori 30 giorni. A garanzia delle obbligazioni assunte il soggetto proponente dovrà prestare idonea polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari ad una percentuale del 10% rispetto all'offerta economica (canone annuo/prezzo di vendita) con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 c.c., della rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 c.c., dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione regionale. La mancata costituzione e presentazione della garanzia fidejussoria di cui sopra, equivale al ritiro dell'offerta salvo all'addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dall'Amministrazione.

E - Prezzo/Canone di locazione proposto

Il canone annuo proposto per la locazione dell'immobile deve essere formulato a corpo, in riferimento alla superficie dell'immobile.

Si precisa inoltre che il contratto di locazione avrà una durata di anni 6 (sei) rinnovabile conformemente alla vigente normativa in materia per ulteriori 6 (sei).

Il conduttore può risolvere il contratto prima della scadenza stabilita, con il solo obbligo di dare comunicazione al locatore a mezzo lettera a.r. almeno 6 mesi prima solo nel caso in cui l'Apsp avrà provveduto ad ultimare i lavori di ristrutturazione dell'immobile adibito a residenza protetta sito in Norcia.

Tra le parti potrà essere valutata anche l'opzione di acquisto dell'immobile concesso in locazione.

F - Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta, debitamente sottoscritta e corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire al protocollo dell'Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona Fusconi Lombrici Renzi indirizzo pec: apspnorcia@pec.it, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 15.06.2017**, in busta chiusa su cui sarà apposta la dicitura: **"Indagine preliminare per immobile da locare da destinare ad Residenza Protetta - Non Aprire"**, al seguente indirizzo: Al Presidente dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Fusconi Lombrici Renzi – Viale Lombrici, 27 – NORCIA (PG).

Nel caso di consegna a mano, sarà possibile consegnare il plico all'indirizzo di cui sopra nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta. In tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione il protocollo apposto dall'ufficio competente.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Qualora l'offerta pervenga fuori termine, la stessa non sarà presa in considerazione e per l'effetto sarà ritenuta irricevibile.

L'offerta sarà vincolante per centoventi giorni solari continuativi a decorrere dalla data sopra indicata per la presentazione dell'offerta.

Il plico dovrà contenere due buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1

Dichiarazione sostitutiva:

resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, come da modello allegato (Allegato A), dal soggetto munito dei necessari poteri (proprietario del bene se trattasi di persona fisica, rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica) con allegata copia fotostatica del documento di identità attestante:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, 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 perfezionamento della locazione;
- l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- 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 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);

- che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse verso lo stato, in ordine alle quali non sia stata concessa la rateizzazione dall'istituto esattore.
- il rispetto della normativa vigente in materia di urbanistica/edilizia, prevenzione incendi o impegno all'adeguamento entro i termini di consegna, salute e sicurezza dei luoghi di lavoro, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche nei luoghi pubblici, risparmio energetico, sismica;
- i dati identificativi del soggetto proprietario;
- la dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- che si è preso visione dell'indagine di mercato per la presentazione di manifestazione di interesse in tutte le sue parti e si è consapevole che l'Amministrazione dell'ApSP non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta e in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

Documentazione tecnica:

- dati identificativi catastali, visure catastali aggiornate e elaborati grafici (planimetrie, prospetti, sezioni) in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile oggetto della proposta; con identificazione analitica delle superfici commerciali, con indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani; anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza, nonché la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- documentazione fotografica interna ed esterna;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

Busta 2

Offerta economica

La dichiarazione di offerta economica a pena di esclusione, dovrà essere resa in conformità al modello allegato (Allegato B) e sottoscritta da soggetto munito dai poteri di rappresentanza.

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare il titolo di godimento dell'immobile e l'importo del canone annuo di locazione proposto nonché la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per centoventi giorni dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

Si precisa che:

- Il Presidente dell'ApSP Fusconi Lombrici Renzi procederà a selezionare le offerte ritenute rispondenti alle proprie esigenze;
- il presente avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in

alcun modo l'Azienda, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;

- nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione;
- L'Azienda non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita; nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, l'Azienda, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte;
- L'Azienda potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione, contenente tutte le clausole pattuite;
- le certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla prosecuzione delle eventuali trattative;
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca immobiliare, con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento;
- L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Fusconi Lombrici Renzi si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica dell'immobile.

Il Responsabile del Procedimento in ordine alla locazione dell'immobile di cui al presente avviso pubblico è il Responsabile dell'Area Amministrativa Dott.ssa Loretta Marucci a cui possono essere richieste informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso.