

AVVISO PUBBLICO – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE A SEDE DEL MAGAZZINO FARMACEUTICO

L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Crema ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva in cui trasferire il Magazzino Farmaceutico.

ART.1- CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA LOCARE

L'immobile oggetto di locazione passiva deve avere le seguenti caratteristiche:

UBICAZIONE: l'immobile dovrà essere ubicato nel Comune di Crema ovvero in un'area situata indicativamente entro un raggio di 5 km dalla sede dell'ASST, sita in Crema, Largo Ugo Dossena n. 2;

SUPERFICIE: l'immobile dovrà presentare le seguenti caratteristiche strutturali ed impiantistiche:

- una superficie minima di 1000 mq con una ipotetica suddivisione in zona deposito magazzino circa 500 mq, zona armadi compattabili circa 100 mq, zona cargo farmaci circa 100 mq, zona preparazione farmaci circa 100 mq, zona uffici/archivio/spogliatoi/servizi igienici circa 150 mq;
- superficie max 1500 mq;
- altezza minima interna di 5 m;
- area esterna carico/scarico con possibilità di manovra per mezzi pesanti;
- parcheggio per il personale o per l'utenza esterna direttamente all'interno della proprietà o nelle immediate vicinanze,
- accessi separati area magazzino da area uffici;
- le pavimentazioni o i solai dovranno avere una portata di almeno 1000 kg/mq;
- impianto elettrico 220-230/380-400 V, contatore almeno 30 kw (la distribuzione delle prese dovrà essere realizzata a seguito della fornitura del layout distributivo fornito da codesta ASST a seguito di individuazione del fabbricato);
- cablaggio strutturale fonia/dati (la distribuzione delle prese dovrà essere realizzata a seguito della fornitura del layout distributivo fornito da codesta ASST a seguito di individuazione del fabbricato);
- impianto illuminazione interna ed esterna adeguatamente dimensionata;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento (sia zona magazzino che zona uffici ecc.);
- impianto antintrusione e TVCC;

- gruppo elettrogeno o di continuità UPS (autonomia almeno 1 ora);
- regolarità urbanistica e certificazione di agibilità;
- destinazione catastale conforme all'uso richiesto;
- superamento delle barriere architettoniche, percorsi orizzontali e verticali, accessibilità, adeguata disponibilità di servizi igienici a norma disabili.

Al presente avviso è allegato il layout riportante l'ipotesi di ripartizione degli spazi interni.

REGIME URBANISTICO, GIURIDICO E CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di proposta deve:

- essere posseduto dal/i proponente/i in regime di piena proprietà;
- essere in condizioni di assoluta libertà da cose e persone, senza il gravame di locazioni o occupazioni di terzi;
- essere esente da pesi, servitù, vincoli di qualsiasi genere.

ART.2- TEMPI DI CONSEGNA DEI LOCALI

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere consegnato agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze ed i servizi quali alimentazioni elettriche e telefoniche e di traffico dati e per gli spazi di uso comune, **entro e non oltre il 31.07.2021.** All'atto della consegna, dovranno essere prodotte dal locatore tutte le certificazioni e autorizzazioni previste dalla vigente normativa.

ART.3- SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTA

La manifestazione di interesse deve essere presentata e sottoscritta dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile o da tutti i contitolari del diritto di proprietà.

La manifestazione di interesse può essere sottoscritta e presentata da un rappresentante dei soggetti di cui al precedente capoverso. In tal caso, va allegata copia conforme all'originale della procura.

Requisiti richiesti per persone fisiche:

- Insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- non aver a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinano incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- essere in regola con la legislazione antimafia;
- non avere a proprio carico procedure di sfratto per morosità o di occupazione senza titolo.

Requisiti richiesti per persone giuridiche:

- Iscrizione nel registro CCIAA o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato o presso i competenti ordini professionali di riferimento o, se di nazionalità non italiana, prova dell'iscrizione, secondo le modalità vigenti nello Stato

- di residenza nel quale è collocata la sede legale, in uno dei registri professionali o commerciali;
- non avere a proprio carico procedure di sfratto per morosità o di occupazione senza titolo;
 - insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016.

I suddetti requisiti dovranno permanere per tutta la durata del rapporto contrattuale.

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

ART.4- CONTRATTO DI LOCAZIONE

UTENZE: i costi saranno a carico dell'ASST;

MANUTENZIONE: da intendersi inclusi nel canone di locazione gli oneri per le opere straordinarie (opere per il ripristino dell'edificio dal punto di vista edile, strutturale ed impiantistico), in quanto posti a carico del soggetto locatore. Da intendersi esclusi dal canone gli oneri per la manutenzione ordinaria (conseguente al normale utilizzo del bene), in quanto posti a carico del soggetto locatario (ASST).

CANONE: Il contratto di locazione verrà stipulato con l'operatore economico individuato in ragione della presente procedura.

Si precisa sin d'ora che il canone offerto, ai sensi dell'art. 2, comma 222, della Legge n. 191 del 23.12.2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Al canone così definito si applicherà una riduzione del 15%, ai sensi dell'art. 3, comma 6, del D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni in Legge n. 135 del 7.08.2012. Trova applicazione il contratto relativo agli Enti pubblici, di cui alla Legge n. 392/1978.

L'immobile e le sue pertinenze dovranno essere immediatamente fruibili, senza la necessità di opere edilizie ed impiantistiche, all'atto della locazione all'ASST di Crema prevista **con decorrenza 1.08.2021**.

La stipulazione del contratto di locazione è subordinata al positivo esito delle verifiche e comunque delle procedure previste dalla normativa vigente sopra menzionata.

DURATA: La locazione avrà la durata di anni 6 e si rinnoverà -previo nulla osta dell'Agenzia del Demanio ex legge 27/12/2013 n.147 art.1 comma 388- per altri sei anni, salvo disdetta delle parti da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata a.r. o comunicazione via pec da inviarsi almeno 12 mesi prima della data di efficacia del recesso.

COPERTURA ASSICURATIVA: la copertura "All risk" dell'immobile, fatta eccezione per il contenuto, è a carico del locatore.

CONTRATTO: il contratto sarà predisposto dall'ASST e sottoscritto a seguito dell'avvenuto affidamento. Ogni spesa inerente il contratto (registrazione, bolli, ecc.) sarà posta a carico delle parti contraenti, in ugual misura.

ART.5- MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà pervenire unitamente alla documentazione richiesta, al seguente indirizzo:

Azienda Socio Sanitaria di Crema
Ufficio Protocollo
Via Gramsci 13 – 26013 Crema

entro il termine perentorio delle **ore 12,00 del 7/6/2021**, in uno dei seguenti modi a scelta dell'offerente :

- in plico raccomandato A/R a mezzo servizio postale
- a mezzo agenzia autorizzata
- a mano a cura del concorrente (orari di apertura : da lunedì a venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 – inoltre martedì e giovedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00).

Non saranno prese in esame le istanze che, per qualsiasi motivo, giungeranno oltre le ore 12,00 del giorno prefissato, con l'avvertenza che il recapito in tempo utile del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente, qualunque sia la modalità scelta.

Il plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà recare l'indicazione ben visibile "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE AD OFFRIRE IN LOCAZIONE PASSIVA UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DEL MAGAZZINO FARMACEUTICO – SELEZIONE SOGGETTO LOCATORE , riportare l'indicazione del mittente e contenere al suo interno tre buste separate e controfirmate sui lembi di chiusura:

BUSTA A - Documentazione Amministrativa

BUSTA B – Documentazione Tecnica

BUSTA C- Proposta Economica

BUSTA A - Documentazione Amministrativa

Tale busta dovrà contenere la seguente documentazione:

- dichiarazione redatta in conformità al fac-simile "DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E AUTODICHIARAZIONE AMMINISTRATIVA" accluso al presente avviso, sottoscritta dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza.

Non è richiesta l'autenticazione della firma purché alla dichiarazione sia allegata copia di valido documento di identità del sottoscrittore. Nel caso in cui la dichiarazione sia sottoscritta da un procuratore, è necessario allegare copia dell'atto di procura oltre alla copia del documento d'identità in corso di validità.

BUSTA B – Documentazione Tecnica

Tale busta dovrà contenere la seguente documentazione:

A) Planimetrie in scala adeguata del complesso immobiliare e di ogni livello, con l'indicazione degli accessi, di eventuali parti comuni e di parcheggio;

B) Relazione tecnico/descrittiva dell'immobile offerto, contenente tutte le informazioni ed i documenti utili a meglio identificare e rappresentare l'immobile oggetto di offerta ed a dimostrare il possesso dei requisiti sopra delineati unitamente ad eventuali peculiarità dello stesso.

In particolare, dovranno essere trattati, in paragrafi distinti e separati, i seguenti elementi:

1. inquadramento generale dell'immobile oggetto di offerta;
2. inquadramento urbanistico, recante la destinazione di piano e la localizzazione dell'immobile, con quantificazione della distanza dall'attuale sede dell'ASST;
3. inquadramento catastale, recante le certificazioni catastali ed ipocatastali;
4. inquadramento giuridico, riportante la situazione proprietaria, la sussistenza di eventuali ipoteche e la conferma dell'assenza di eventuali vincoli;
5. documentazione fotografica dell'immobile;
6. descrizione dettagliata dell'immobile e delle sue pertinenze, la sua consistenza volumetrica e superficiale (superficie totale lorda e indicazione della ripartizione di massima destinata alle diverse zone individuate all'art. 1 del presente avviso), l'indicazione dell'epoca di costruzione, le caratteristiche tecniche e costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, caratteristiche dei pavimenti, dell'eventuale controsoffitto ed altre finiture, impianti tecnologici interni ed esterni, portanza dei solai), le condizioni statiche, manutentive e impiantistiche, nonché la rispondenza alle normative ed alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di conformità impiantistica e di superamento delle barriere architettoniche, il tutto rispetto alle destinazioni previste e comprovato da idonea certificazione di cui alla dichiarazione asseverata di cui alla successiva lett. C);
7. elaborato estimale da redigersi a supporto della proposta economica ed al fine di procedere con il parere di congruità presso l'Agenzia del Demanio;
8. stato dell'immobile all'atto di presentazione dell'offerta o, in caso di immobile in fase di ultimazione/ristrutturazione, indicazione della data di ultimazione prevista per i lavori;
9. eventuali ulteriori informazioni e documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

C) Dichiarazione asseverata, rilasciata da tecnico in possesso di adeguate abilitazioni e competenze, incaricato dal soggetto proponente l'immobile e che ne sostiene le spese, regolarmente iscritto al corrispondente Albo o Collegio Professionale, attestante lo stato attuale dell'immobile circa la conformità degli impianti presenti, il superamento delle barriere architettoniche, la destinazione d'uso, la conformità alla normativa di prevenzione incendi di riferimento, la certificazione energetica corredata dal relativo APE (Attestato Prestazione Energetica), il possesso del Certificato di Agibilità / S.C.I.A. Agibilità;

BUSTA C- Proposta Economica

Tale busta dovrà contenere la proposta economica sottoscritta dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza, redatta in conformità al fac-simile "ALLEGATO B – PROPOSTA ECONOMICA" allegato al presente avviso.

Non è richiesta l'autenticazione della firma purché alla dichiarazione sia allegata copia di valido documento di identità del sottoscrittore. Nel caso in cui l'offerta economica sia sottoscritta da un procuratore, è necessario allegare copia dell'atto di procura oltre alla copia del documento d'identità in corso di validità. Tale proposta economica dovrà contenere:

- il canone di locazione annuo al netto di IVA;
- eventuale dichiarazione di assoggettamento all'IVA (in assenza di tale dichiarazione si riterrà esente da IVA);
- attestazione della validità della proposta per 180 giorni dalla data di scadenza del

termine di ricezione.

ART.6- MODALITA' DI SELEZIONE DEL LOCATORE

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte, sarà nominata un'apposita Commissione deputata alla verifica, alla valutazione ed alla scelta del miglior offerente.

L'affidamento avverrà avuto riguardo alle caratteristiche indispensabili dell'immobile e previa valutazione dell'idoneità dell'immobile stesso quale sede del magazzino farmaceutico.

A tal fine si individuerà la proposta maggiormente qualificata sulla base e secondo le seguenti connotazioni e peculiarità:

- razionale e funzionale distribuzione dei locali in relazione allo svolgimento delle attività dell'ASST;
- immediata disponibilità ad accogliere destinazioni e personale, senza necessità di lavori o, in subordine, contratte tempistiche di completamento lavori **entro e non oltre il 31.07.2021**;
- agevole accessibilità alla struttura, in relazione allo scarico merci ed all'accesso dell'utenza;
- convenienza del canone di locazione.

Le offerte saranno aperte ed esaminate in seduta pubblica

il giorno 8/6/2021 alle ore 9,30

presso l'Ospedale Maggiore di Crema – Largo Ugo Dossena 2 – Crema – Sala Polenghi.

Potranno assistere all'apertura dell'offerta, i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

In tale sede la Commissione all'uopo nominata procederà:

- alla verifica dell'integrità dei plichi pervenuti ed all'apertura degli stessi;
- all'apertura della Busta A – documentazione amministrativa - e alla verifica della mera presenza della documentazione richiesta;
- all'apertura della Busta B – documentazione tecnica - e alla verifica della mera presenza della documentazione richiesta;
- all'apertura della Busta C – offerta economica - e alla lettura della stessa.

Successivamente in seduta riservata, la Commissione procederà alla verifica della conformità della documentazione amministrativa (Busta A) e alla valutazione delle offerte tecniche (Busta B) ed economiche (Busta C) dei concorrenti ammessi e all'individuazione del migliore offerente.

Delle suddette operazioni verranno redatti appositi verbali.

L'esito della procedura sarà comunicato a tutti i soggetti che hanno presentato offerta e mediante pubblicazione del relativo provvedimento sul sito aziendale.

ART. 7- PRECISAZIONI

La presente richiesta riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Azienda, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta nonchè la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Azienda si riserva la facoltà di richiedere ulteriori informazioni e/o di effettuare apposito sopralluogo di verifica dell'immobile offerto.

Questa Azienda si riserva qualunque possibilità in ordine alle offerte stesse, ivi compreso il diritto a non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.

Il soggetto concorrente è vincolato alla propria offerta per un periodo di 180 giorni dall'affidamento.

L'azienda si riserva di non affidare la locazione se nessuna delle offerte sarà ritenuta conveniente o idonea in relazione alle proprie esigenze, dandone comunicazione agli interessati.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della presente procedura.

ART. 8- INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti in merito all'Avviso potranno essere formulati esclusivamente a mezzo mail all'indirizzo legale@asst-crema.it entro le **ore 12.00 del 28/5/2021**.

Il relativo riscontro sarà inviato entro il **1°/6/2021**.

ART. 9 - CONTROVERSIE

Per le controversie relative all'esecuzione del contratto è competente il foro di Cremona.

ART. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al Regolamento UE n.679/2016, esclusivamente ai fini della partecipazione alla presente procedura e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della manifestazione di interesse i partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento dei dati.

IL DIRETTORE GENERALE
f.to dott. Germano Pellegata

Firma autografa sostituita con indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile ai sensi del D.L.vo n. 39/1993, art. 3 comma 2.

Allegati:

- fac simile domanda di partecipazione e autodichiarazione amministrativa;
- fac simile proposta economica;
- layout riportante l'ipotesi di ripartizione degli spazi interni.