

# Azienda per l'Assistenza Sanitaria

## n. 5 "Friuli Occidentale"

Via della Vecchia Ceramica, 1 – 33170 Pordenone  
C.F. e P.I. 01772890933 – PEC [aas5.protgen@certsanita.fvg.it](mailto:aas5.protgen@certsanita.fvg.it)  
tel. 0434.399.111 fax 0434.399.398

Prot. 72123 / AG del 1<sup>a</sup> 3 OTT, 2019

### AVVISO INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA IMMOBILI IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE DI "UNITÀ EDUCATIVE TERRITORIALI" (UET) E DI ATTIVITÀ NELL'AMBITO DI PROGETTO IN TEMA DI AGRICOLTURA SOCIALE.

**SCADE IL GIORNO 18 OTTOBRE 2019**

L'Azienda per l'Assistenza Sanitaria n. 5 "Friuli Occidentale" di Pordenone (in seguito indicata AAS5) intende verificare la possibilità di acquisire in locazione due immobili da destinare a sede di "Unità Educative Territoriali" (UET) e di attività nell'ambito di un progetto in tema di agricoltura sociale nel territorio del comune di Pordenone.

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente ad una ricerca/indagine conoscitiva di mercato per l'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa, 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/o 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. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

Per le suddette finalità si precisa che:

- l'AAS5 gestisce su delega dei Comuni dell'area vasta pordenonese facenti parte della Conferenza dei Sindaci alcuni servizi per le persone con disabilità ai sensi della LR 41/96, tra cui, per l'interesse del presente avviso, anche i servizi semiresidenziali;
- in virtù degli Atti di Delega dei Comuni, deliberati negli anni da parte della citata Conferenza dei Sindaci, l'AAS5 ha promosso alcuni servizi innovativi e sperimentali denominati "Unità Educative Territoriali" (di seguito UET), quali sedi di sviluppo di abilità ed autonomie di persone con disabilità media e lieve coordinati da apposito personale Educativo; le UET costituiscono un servizio in alternativa ed innovativo rispetto al tradizionale Centro Diurno;
- i citati Atti di Delega hanno legato lo sviluppo delle UET alla cosiddetta "presa in carico comunitaria", ossia coinvolgimento attivo delle comunità locali nella messa a disposizione delle risorse logistiche destinata a sede delle UET e da dove le persone con disabilità ed operatori si muovono per attività di vario tipo a beneficio ed interesse delle comunità locali dove sono inserite, con partecipazione all'associazionismo, collaborazione con il mondo della scuola e della cooperazione sociale, a solo titolo di esempio;
- sussiste la necessità per l'AAS5 di acquisire in locazione dei locali di civile abitazione nel territorio del Comune di Pordenone da destinare a sede per l'ospitalità della UET "Il Giardino educativo delle Soprese", attualmente ospitata temporaneamente presso alcuni locali della Parrocchia della frazione pordenonese di Torre;
- l'AAS5 intende inoltre acquisire in locazione uno spazio da destinare ad attività commerciale per sviluppare un progetto in tema di agricoltura sociale per le finalità ed interesse della LR 2/2008, con coinvolgimento diretto delle persone con disabilità anzi citate;
- considerati i rapporti instaurati con le realtà locali è prioritario che i suddetti immobili siano localizzati in prossimità dell'attuale sede della UET ubicata presso il Centro Parrocchiale di Torre-San Agostino, per esigenze logistiche, organizzative e di inserimento nel contesto urbano conosciuto dall'utenza.

#### 1. Dati Amministrazione

Denominazione: Azienda per l'Assistenza Sanitaria n. 5 "Friuli Occidentale";

Indirizzo Amministrazione: Via della Vecchia Ceramica, 1 - 33170 Pordenone;  
Struttura competente: S.C. Affari Generali, Via della Vecchia Ceramica, 1, 33170 Pordenone (tel. 0434369321);

Punti di contatto: Responsabile Unico del Procedimento dr. Alberto Fontana

Responsabile dell'istruttoria amministrativa: dr. Valter Francescut

Posta elettronica certificata: aas5.protgen@certsanita.fvg.it;

Indirizzo internet amministrazione aggiudicatrice: www.aas5.sanita.fvg.it

## **2. Ubicazione, caratteristiche e requisiti degli immobili**

Gli immobili dovranno possedere le caratteristiche e i requisiti di seguito descritti:

### **1) Unità immobiliare ad uso civile abitazione:**

#### **- Ubicazione:**

Essere situato nell'ambito del Comune di Pordenone, in prossimità del Centro Parrocchiale di Torre-San Agostino, in cui attualmente si svolge la UET "Il Giardino Educativo delle Soprese",.

#### **Dimensioni:**

Avere una superficie complessiva lorda di mq. 130 o superiore, comprendenti i seguenti spazi:

- ✓ cucina, soggiorno, tre camere, due bagni.

#### **- Arredi:**

Essere già dotato di arredi funzionali all'utilizzo residenziale.

#### **- Requisiti tipologici:**

- ✓ possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere dell'utenza;
- ✓ rispettare le vigenti normative in materia urbanistica, antisismica, antinfortunistica;
- ✓ risultare in regola agli effetti urbanistici, nonché dovrà essere adeguato alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza degli impianti (legge 46/90 così come s.m. ed i. e del D.M. 22/1/2008, n. 37) e di eliminazione delle barriere architettoniche (l. 13/89). Dovrà altresì possedere i requisiti richiesti per il rilascio del Certificato di agibilità dei locali in relazione alla specifica destinazione degli stessi;

### **2) immobile ad uso commerciale:**

#### **- Ubicazione:**

Essere situato nell'ambito del Comune di Pordenone, connesso all'abitazione di cui al punto 1).

#### **Dimensioni:**

Avere una superficie lorda minima di mq. 80 per la vendita, mq. 50 per magazzino, mq. 40 per spazi riservati al personale: spogliatoi, servizi igienici, doccia. Dovrà disporre di almeno n. 3 posti auto scoperti. Il tutto compatibile con lo svolgimento di un'attività di vendita al dettaglio.

#### **- Dotazioni:**

Essere dotato di: Allacciamento elettrico, impianto elettrico a Norme CEI,

#### **- Requisiti:**

- ✓ Affacciare su una strada pubblica con ampie vetrine e spazi di parcheggio adeguati;

- ✓ possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere dell'utenza;
- ✓ rispettare le vigenti normative sotto il profilo urbanistico-edilizio;
- ✓ essere rispondente alle norme vigenti in materia impiantistica (D.M. 22/1/2008, n. 37);
- ✓ essere rispondente alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (l. 13/89 e D.P.R. n. 503/1996).
- ✓ Dovrà altresì risultare disponibile: il certificato di agibilità dei locali in relazione alla specifica destinazione dei locali.

A dimostrazione del possesso dei predetti requisiti, ai fini dell'eventuale stipula di un contratto di locazione, il proprietario **dovrà produrre la documentazione di seguito elencata:**

- a) Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile:
1. è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (l. 46/90 e successive modifiche e integrazioni);
  2. è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (l. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
  3. è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc.);
  4. (per il solo immobile ad uso commerciale) è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro

### **3. Durata del contratto**

L'eventuale rapporto contrattuale avrà durata di quattro anni decorrenti dalla data di stipula del contratto e potrà essere rinnovato, in maniera espressa, solo ove continuano a persistere le condizioni di interesse per l'immobile da parte dell'Amministrazione e le condizioni di convenienza economica alla locazione.

Il contratto conterrà clausola che permetterà all'Amministrazione di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, mediante preavviso di sei mesi rispetto alla data fissata per il rilascio anticipato.

Il locatore, in caso di rescissione anticipata non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria.

### **4. Canone**

Il canone non dovrà discostarsi dai valori previsti per la locazione dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in rapporto alle caratteristiche degli immobili.

**Il canone annuo di locazione dovrà essere inferiore a euro 14.880,00, oltre ad IVA se dovuta.**

L'AAS5 si assumerà tutti gli oneri di conduzione (forniture, servizi, imposte ecc.) nonché i costi dell'ordinaria manutenzione, restando al proprietario gli oneri per la manutenzione straordinaria dell'immobile.

L'AAS5 si riserva la facoltà di apportare – a propria cura e spese e previo avviso al proprietario locatore - le modifiche interne necessarie per lo sviluppo della UET "Il Giardino Educativo delle Soprese".

### **5. Modalità di presentazione delle proposte di locazione**

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

La proposta potrà riguardare uno solo o entrambi gli immobili, in quest'ultimo caso l'offerta dovrà indicare i canoni singolarmente richiesti per gli stessi.

La proposta dovrà essere inserita in un unico plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura:

"Offerta per immobili da destinare a sede UET e a progetto agricoltura sociale".

Le domande possono essere presentate:

- all'Ufficio Protocollo – terzo piano – Via della Vecchia Ceramica, 1 – Pordenone, nei giorni feriali, dal lunedì al venerdì – dalle ore 9.00 alle ore 12.00

*ovvero*

- tramite invio al seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) [aas5.protgen@certsanita.fvg.it](mailto:aas5.protgen@certsanita.fvg.it) secondo quanto previsto dall'art. 65 del D. Lgs. 07/03/2005 n. 82 e dalla Circolare n. 12/2010 del *Dipartimento della Funzione Pubblica*.

Non sarà ritenuto valido l'invio da casella di posta elettronica semplice/ordinaria anche se indirizzata alla PEC Aziendale. Si chiarisce inoltre che, nel caso in cui il candidato scelga di presentare la domanda tramite PEC, come sopra descritto, il termine ultimo d'invio da parte dello stesso, a pena di esclusione, resta comunque fissato nelle ore 24.00 del giorno di scadenza dell'avviso.

In caso di inoltro di domanda tramite casella PEC, la documentazione dovrà essere inviata esclusivamente in formato pdf, preferibilmente in unico file.

Si precisa, altresì, che qualora il candidato dichiari nella domanda l'indirizzo PEC, lo stesso sarà utilizzato dall'Amministrazione per ogni comunicazione relativa al presente avviso.

Il termine fissato per la presentazione delle domande e dei documenti è perentorio.

**La domanda dovrà essere datata e firmata. La mancata sottoscrizione della domanda costituisce motivo di esclusione.**

Il predetto plico dovrà pervenire entro e non oltre il giorno 18 OTTOBRE 2019 al seguente indirizzo:  
**[aas5.protgen@certsanita.fvg.it](mailto:aas5.protgen@certsanita.fvg.it)**

La proposta di offerta trasmessa per posta sarà a totale rischio e spese del mittente, anche in caso di disguidi postali o ad altre cause non imputabili all'amministrazione e per la data e ora della ricezione farà fede la ricevuta di ricezione della PEC.

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 che trattasi.

La manifestazione di interesse dovrà contenere la seguente dichiarazione e documentazione, debitamente sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato:

- 1) dichiarazione 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:
  - a) 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) nè di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi

della locazione;

- b) 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;
- c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
- d) che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente, destinazione d'uso ad abitazione, 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 entro un mese dalla sottoscrizione del contratto di locazione, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia;
- e) la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- f) la proposta di canone della locazione che si intenderebbe ottenere dalla locazione (entro i limiti dell'importo massimo sopra indicato) con l'indicazione dell'eventuale assoggettabilità ad iva;
- g) planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, delle aree di pertinenza, ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica;
- h) relazione tecnico descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali nonché la corrispondente superficie utile;
- i) quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile in questione;
- j) copia fotostatica del documento d'identità del soggetto offerente munito dei necessari poteri.

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.

## **6. Successivo iter procedurale**

Le proposte eventualmente pervenute saranno valutate dall'AAS5, al fine di verificare la rispondenza di ciascun immobile alle esigenze della stessa per le finalità di cui in premessa. L'eventuale scelta, pertanto, sarà operata tenendo conto sia dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

Verranno considerati requisiti preferenziali:

- uno spazio ad uso parcheggio per l'automezzo ad uso UET;
- la vicinanza a fermate dei mezzi di trasporto pubblico;

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

La proposta di offerta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze dell'Amministrazione, potrà essere sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato che eseguirà l'Agenzia del Demanio.

Il sondaggio di mercato avviato con il presente avviso non costituisce impegno per l'Amministrazione la quale si riserva insindacabilmente l'opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipulazione del contratto di locazione.

La stipula del contratto definitivo è subordinata al giudizio di congruità della locazione da parte dell'Agenzia del Demanio, alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 80 del D.lgs 50/2016 e s.m.i. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/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 trattativa.

I dati personali saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 sul trattamento dei dati personali, 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. Il presente avviso è pubblicato sul sito internet dell'AAS5 all'indirizzo [www.aas5.sanita.fvg.it](http://www.aas5.sanita.fvg.it).