

Faenza, 10 maggio 2017

Prot. n. 960

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI PARTE DELLA ZONA UFFICI DELLA  
RESIDENZA “IL FONTANONE” SITA A FAENZA IN VIALE STRADONE N. 7**

**PREMESSA**

L'ASP della Romagna Faentina è proprietaria della Residenza “Il Fontanone” sita a Faenza in Viale Stradone n. 7.

All'interno dell'immobile, al piano terra, è presente una zona attualmente adibita ad uso uffici.

Il bene è censito al catasto fabbricati del Comune di Faenza al foglio 146 – mappale 524 – sub. 4/parte – cat. B/1.

L'area che si intende concedere in locazione, come meglio individuata nella planimetria allegata “A”, è così composta:

- superficie lorda mq. 148,25;
- n. 4 posti auto mq. 48,00.

Ai fini del computo del canone di locazione la superficie individuata, comprensiva delle parti comuni e degli accessi, è pari a mq. 185,00.

Destinazione urbanistica:

RUE – Norme di attuazione Comune di Faenza – Art. 19.4 – Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere.

Il presente avviso identifica obiettivi e condizioni definiti dalla proprietà, dei quali i soggetti interessati dovranno tener conto nella presentazione delle proposte; precisa inoltre i contenuti delle proposte di intervento, utili per una valutazione complessiva, anche comparativa, delle proposte presentate ai fini dell'aggiudicazione.

**OBIETTIVI PERSEGUITI DALLA PROPRIETÀ**

Attraverso l'assegnazione in locazione dei locali in questione, la proprietà persegue, in via prioritaria, i seguenti obiettivi:

- conservazione e valorizzazione dell'immobile;
- trasformazione degli uffici in zona sanitaria (ambulatori) dei locali in zona per servizi sanitari;
- attività compatibile e di interesse per i servizi già gestiti dalla proprietà, presenti nel complesso immobiliare (Residenza per anziani).

## CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE

Condizioni essenziali del rapporto contrattuale tra ASP proprietaria e conduttore:

- per l'intervento di ristrutturazione e trasformazione dell'area individuata in funzione dei servizi sanitari da attivare nella stessa, non è previsto alcun contributo economico da parte dell'ASP della Romagna Faentina;
- accesso esclusivo ai locali locati dalla scala esterna prospiciente gli stessi;
- realizzazione di accesso secondario predisposto quale via di fuga (installazione maniglione antipánico) sul corridoio lato interno dell'area locata;
- attivazione da parte del locatore di utenza autonoma per fornitura energia elettrica (il riscaldamento, la climatizzazione e la fornitura di acqua saranno ripartite tramite contatori divisionale o sistemi di computo percentualizzato);
- possibilità per il locatore di installazione di segnaletica all'interno all'area e dei locali di proprietà ASP per indicazione dell'attività;
- concessione in locazione per la durata di anni 6+6 con decorrenza dal 01.01.2018; la parte locatrice rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza a meno che si trovi nella necessità di adibire l'immobile agli usi stabiliti dalla Legge o effettuare sullo stesso opere di cui all'art. 29 della Legge 392/1978, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 29;
- disponibilità della proprietà alla consegna anticipata dei locali, compatibilmente con la possibilità di liberazione degli stessi prima del termine del 31.12.2017, con conseguente adeguamento della decorrenza;
- **canone annuo a base di gara € 17.500,00 con adeguamento ISTAT dal 2° anno;**
- detrazione dell'investimento effettuato (limitatamente ai costi sostenuti per interventi strutturali, impiantistici e tecnici, con esclusione dei costi relativi a beni mobili, arredi, attrezzature) dal canone, nella quota parte di 1/12 per ogni annata. Nel caso di riconsegna dei locali prima del termine di scadenza nulla sarà dovuto all'utilizzatore quale rimborso per i lavori effettuati;
- tutte le spese contrattuali a carico dell'aggiudicatario; oneri di registrazione a carico delle parti nella misura del 50% ognuno;
- manutenzione ordinaria dei locali locati a carico del conduttore.

Le proposte-offerte presentate dovranno tradursi in una proposta di intervento, finalizzata alla locazione, orientata al conseguimento degli obiettivi della proprietà illustrati in precedenza e comprendente:

- progetto di utilizzo della porzione di immobile, con descrizione dei lavori ipotizzati in vista dell'utilizzo proposto;
- cronoprogramma per l'esecuzione degli interventi da realizzare;
- indicazione delle vie di accesso secondarie, compatibili con i servizi presenti all'interno del complesso immobiliare;
- offerta di canone annuo di locazione in aumento rispetto all'importo a base di gara di € 17.500,00/anno;
- stima di massima dei costi dell'investimento proposto (strutturali, impiantistici e tecnici, con esclusione di tutti i costi relativi ai beni mobili, arredi, attrezzature ecc.). Considerato che i costi dell'investimento verranno posti in detrazione in quota percentuale per ogni annata, l'importo finale verrà individuato dal riscontro documentale delle spese sostenute e da perizia redatta dal Servizio Tecnico dell'ASP per eventuali costi non documentati;
- eventuali agevolazioni proposte per gli ospiti dei servizi gestiti dalla proprietà presenti nella struttura, in relazione ai servizi che verranno attivati all'interno dei locali concessi in locazione.

Possono presentare proposta-offerta persone fisiche e/o persone giuridiche.

È ammessa la presentazione di proposta-offerta anche per conto di persone da nominare o Società ancora da costituire. In tal caso la nomina deve avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Le proposte-offerte dovranno pervenire in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 16.00 di giovedì 22.06.2017** al seguente indirizzo: **ASP della Romagna Faentina – Viale Stradone n. 7 – 48018 Faenza (RA).**

**All'esterno della busta dovrà essere riportata la seguente dicitura:**

***“Avviso pubblico per locazione di parte zona uffici Residenza Il Fontanone”.***

È ammessa la spedizione del plico a mezzo del servizio postale raccomandato o la consegna a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere). Tale consegna dovrà essere effettuata esclusivamente, pena l'esclusione dalla gara, presso l'indirizzo sopra indicato nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì orario 8.30-12.30, martedì e giovedì anche il pomeriggio orario 15.00-17.00.

Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai concorrenti (Servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano) del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dell'Ufficio Archivio Protocollo. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

All'interno della busta dovrà essere inserita la seguente documentazione:

- presentazione del soggetto o dei soggetti interessati, formulanti la proposta, che ne consenta l'identificazione;
- eventuale dichiarazione di partecipazione per “persona da nominare” o “società ancora da costituire”;
- progetto di utilizzo del complesso immobiliare;
- progetto dei lavori occorrenti in funzione dell'utilizzo proposto, comprendente cronoprogramma per l'esecuzione e stima di massima dei costi;
- eventuali elaborati grafici, illustrativi delle soluzioni e degli interventi ipotizzati;
- proposta di aumento del canone di locazione rispetto all'importo a base di gara di € 17.500,00/anno;
- eventuali agevolazioni proposte per gli ospiti dei servizi gestiti dalla proprietà presenti nella struttura, in relazione ai servizi che verranno attivati all'interno dei locali concessi in locazione;
- ogni ulteriore elemento e documento ritenuto utile dall'interessato per la presentazione e la comprensione della proposta di intervento.

Le proposte-offerte pervenute saranno valutate dall'ASP proprietaria sulla base dei seguenti elementi:

- canone di locazione in aumento rispetto all'importo annuo a base di gara;
- costo stimato per i lavori di ristrutturazione/trasformazione;
- benefici diretti e indiretti a favore dell'ASP proprietaria, in ragione delle agevolazioni proposte per gli ospiti dei servizi gestiti dall'ASP presenti nella struttura.

Su una base di valutazione pari a n. 100 punti, verranno attribuiti:

- **massimo n. 90 punti alla offerta economica** (intendendo per offerta economica il canone annuo offerto ridotto della quota di 1/12 dell'investimento da realizzarsi);

$P = P_{max} \times \frac{\text{offerta concorrente}}{\text{miglior offerta}}$	$P_{max} = 90$ punti <i>miglior offerta</i> = maggior canone annuo offerto, al netto della detrazione della quota annua relativa all'investimento effettuato
--	---

- **massimo n. 10 punti per i benefici diretti ed indiretti a favore dell'ASP** in ragione delle agevolazioni proposte per gli ospiti dei servizi gestiti dall'ASP presenti nella struttura.

Risulterà aggiudicatario provvisorio il proponente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Il responsabile del procedimento è il Geom. Carmine Severi, che può essere contattato per informazioni e chiarimenti con le seguenti modalità:

tel. 0546 699502/699511 – email [c.severi@aspromagnafaentina.it](mailto:c.severi@aspromagnafaentina.it).

Allo stesso referente i soggetti interessati potranno richiedere di visionare i locali in questione nonché di acquisire planimetrie in formato DWG; la data e le modalità di effettuazione del sopralluogo saranno concordate col responsabile del procedimento o col personale del competente servizio tecnico.

#### INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 D.LGS. N. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati acquisiti dall'ASP della Romagna Faentina nel rispetto delle disposizioni legislative e contrattuali vigenti, formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza.

Si precisa che il Titolare del trattamento dei dati, ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. n. 196/2003, è l'ASP della Romagna Faentina con sede amministrativa a Faenza (RA) in Viale Stradone n. 7, quale Responsabile del trattamento dei dati amministrativi relativi alla presente procedura, che è a disposizione per chiarire ogni eventuale dubbio in merito alla tutela della privacy.

f.to IL CAPO SERVIZIO TECNICO-PATRIMONIO  
*Geom. Carmine Severi*