



COMUNE DI SILVI

Provincia di Teramo
Area Istruzione – Cultura – Turismo

Tel. 085 9357205
ufficio.protocollo@pec.comune.silvi.te.it

AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Manifestazione di interesse per la ricerca in locazione temporanea di locali per i servizi sanitari di Guardia Medica e Croce Rossa

PREMESSO che i locali della ASL siti in Silvi in Via Nazionale Adriatica Nord, 10, attuale sede della Guardia Medica e Croce Rossa devono essere ristrutturati per cui si rende necessario individuare un immobile a Silvi, dove ospitare temporaneamente i servizi sanitari di Guardia Medica e Croce Rossa, il tutto come meglio di seguito specificato.

Il Comune di Silvi, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, con il presente avviso richiede agli operatori economici di manifestare l'interesse alla cessione in locazione temporanea di un immobile da adibire allo scopo suddetto.

Che in data 13.11.2024 veniva pubblicato un Avviso esplorativo per manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca di locali in locazione temporanea per i servizi sanitari di Guardia Medica e Croce Rossa.

Che entro il termine di scadenza del 20.11.2024, non sono pervenute offerte.

Che si ripropone il presente Avviso finalizzato all'accertamento della disponibilità, nell'area di interesse, di immobili aventi le caratteristiche tecniche richieste dal Comune.

Il presente Avviso non comporta impegni o vincoli di qualsivoglia natura per l'Ente procedente che si riserva la facoltà di sospendere, revocare e annullare la manifestazione di interesse e di non dare alcun seguito alla stessa, senza che ciò possa ingenerare alcuna pretesa da parte degli operatori economici interessati.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito del Comune di Silvi www.comune.silvi.te.it, unitamente ai modelli per le dichiarazioni.

1. OGGETTO

Il Comune di Silvi , con il presente avviso, rende noto che intende assumere in locazione temporanea un immobile da adibire allo scopo suddetto e richiede pertanto agli operatori economici di manifestare il proprio interesse alla cessione in locazione di immobile avente le caratteristiche richieste e come dettagliate a seguire.

Tale ricerca si rende necessaria al fine di consentire alla ASL di procedere alla ristrutturazione dell'immobile sito in Via Nazionale Adriatica Nord, 10 ma nello stesso tempo lasciare sul territorio di Silvi, due servizi sanitari indispensabili, individuando una sede provvisoria in grado di accogliere adeguatamente i servizi sanitari suddetti , durante la fase dei lavori di approntamento dell'immobile attualmente in uso.

Si rappresentano a seguire i requisiti a cui l'immobile, comprensivo delle sue eventuali pertinenze, dovrà rispondere, precisando fin da ora che per ogni candidatura è richiesta la presentazione di una relazione dettagliata, correlata da adeguata documentazione grafica e tecnica.

DIMENSIONAMENTO, LOCALIZZAZIONE, DOTAZIONI E CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere idonea ad accogliere spazi per ambulatori e per sale di attesa per il pubblico.

Più in particolare, l'immobile oggetto di proposta dovrà essere dotato di spazi idonei ad accogliere:

- un ambulatorio con bagno per Guardia Medica;
- un ambulatorio con bagno per addetti Croce Rossa ;
- un ufficio per segreteria;
- spazio di supporto per area di attesa per il pubblico ;

Si precisa che potranno essere considerate ammissibili anche proposte qualificabili come offerte di locazione di due o più immobili siti l'uno in prossimità dell'altro e/o facenti parte di un unico complesso in grado di soddisfare integralmente le richieste sopra esplicitate.

L'immobile oggetto di proposta dovrà inoltre essere dotato di parcheggio o posti auto riservati per almeno n. 3 mezzi di servizio (di cui n. 2 ambulanze). Si precisa in proposito che, in assenza di tale dotazione, potranno essere presentate proposte corredate dalla previsione di apposito convenzionamento con parcheggi o autosili siti in prossimità o nelle vicinanze dello stabile, per i quali l'offerente si impegna a procedere, a propria cura e spese, in caso di accoglimento della proposta.

Si richiede facile raggiungibilità mediante trasporto pubblico locale.

Sarà necessario garantire una buona accessibilità al cittadino, mediante ingresso su strada indipendente e ad uso esclusivo o comunque facilmente riconoscibile pur se situato all'interno di stabile di più ampie dimensioni.

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere in buono stato di conservazione e consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, immediatamente disponibile e pronto all'uso.

Dovrà possedere adeguate condizioni statiche, manutentive e impiantistiche, essere pienamente rispondente 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 comprovato da idonea certificazione.

Dovrà infine essere dotato di utenze e servizi quali alimentazioni elettriche, telefoniche e di traffico dati. Ogni locale dovrà essere dotata da sufficienti alimentazioni elettriche e dati tali da supportare allestimenti multimediali.

REGIME URBANISTICO, GIURIDICO E CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di proposta deve essere posseduto dal/i proponente/i in regime di piena proprietà o di leasing. È richiesto lo stesso titolo anche dell'area di sedime e di eventuali aree pertinenziali, se proposte in locazione. Deve inoltre essere in condizioni di assoluta libertà da cose e persone, senza il gravame di locazioni o occupazioni di terzi ed essere esente da pesi, servitù, vincoli di qualsiasi genere.

2. 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 o, in caso di leasing, dall'utilizzatore.

La manifestazione di interesse può altresì 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.

La titolarità del diritto di proprietà o di leasing deve essere provata, per dichiarazione resa contestualmente alla manifestazione d'interesse, al momento della pubblicazione del presente avviso. Sono esclusi dalla possibilità di presentare manifestazione d'interesse i mediatori finanziari e immobiliari, i titolari di acquisto di cosa futura, i titolari di diritti di proprietà superficaria o di altri diritti reali sulla cosa altrui.

3. CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione verrà stipulato con l'operatore economico individuato in ragione della presente procedura che, si ricorda, riveste carattere di ricerca di mercato. Le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune di Silvi, le quali si riservano, a loro insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterranno preferibile nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto o interesse qualificato sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione della manifestazione di interesse.

La stipulazione del contratto di locazione è subordinata al positivo esito delle verifiche e comunque delle procedure previste dalla normativa vigente. 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 caducato ogni eventuale accordo sopravvenuto.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà una durata massima di anni UNO ai sensi del combinato disposto degli art. 42 e 27 c. 5 della Legge n. 392/1978 con facoltà per l'Amministrazione di prorogare fino alla completa disponibilità dei locali della ASL.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli operatori economici interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse **entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 23 DICEMBRE 2024** presso l'ufficio Protocollo del Comune di Silvi in Via Garibaldi n. 14.

Il plico contenente la manifestazione di interesse e relativa documentazione dovrà pervenire, entro il termine perentorio ed all'indirizzo di cui sopra, a mezzo raccomandata del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata o con consegna a mano, nei giorni non festivi, escluso il sabato.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico deve essere chiuso in modo idoneo a garantire l'integrità dello stesso e deve recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente, la seguente dicitura: **“Avviso esplorativo per la ricerca in locazione temporanea di immobile da adibire a Guardia Medica e Croce Rossa”.**

- Termine ricevimento offerte: 23 DICEMBRE 2024 - Ore 12:00.

Non verranno presi in considerazione eventuali plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

Il plico deve contenere al suo interno la seguente documentazione:

- **“Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva”**, redatta utilizzando il format “1” allegato al presente avviso sottoscritta in calce e per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza e contenente i seguenti dati e/o dichiarazioni:
 - ✓ dati identificativi dell'offerente;
 - ✓ dichiarazione attestante:
 - l'inesistenza di procedure in corso o di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - la presa visione, la comprensione e l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;
 - ✓ la data entro la quale i locali proposti saranno resi disponibili;
 - ✓ che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso richiesto;
 - ✓ la completa rispondenza dell'immobile alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso;
 - ✓ che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, in grado di accogliere adeguatamente personale e funzioni;
 - ✓ disponibilità a che l'utilizzatore finale possa effettuare preventivi sopralluoghi al fine di prendere diretta visione delle aree proposte;

- ✓ in caso di leasing immobiliare, disponibilità dell'immobile tale da poterlo concedere in locazione per tutta la durata del contratto di locazione.
- **“Proposta Economica”**, redatta utilizzando il format “2” allegato al presente avviso sottoscritta in calce e per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza.

La Proposta economica dovrà indicare il ribasso sul valore minimo OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate*) al Mq delle locazioni commerciali pari ad Euro 3,70 per le zone periferiche. Canone mensile massimo € 1.200,00.

L'importo del canone di locazione dell'immobile proposto al netto di I.V.A. ove dovuta, è vincolante per l'offerente per 4 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse. Trascorso tale termine, si considererà decaduto il vincolo a carico dell'offerente ma la Proposta Economica sarà ritenuta ancora valida ai fini della stipula del contratto di locazione, salvo rinuncia scritta da parte dello stesso offerente.

- **“Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile offerto”** – da rendere disponibile anche su idoneo supporto digitale ai fini di un più agevole esame – contenente tutte le informazioni e i documenti utili a meglio identificare e rappresentare l'immobile oggetto di offerta e a dimostrare il possesso dei requisiti, unitamente ad eventuali peculiarità dello stesso.

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

- ✓ inquadramento generale dell'immobile oggetto di offerta;
- ✓ inquadramento urbanistico, recante la destinazione di piano e la localizzazione dell'immobile e l'identificazione delle principali linee di collegamento allo stesso e dei principali servizi della zona;
- ✓ inquadramento catastale, recante le certificazioni catastali ;
- ✓ inquadramento giuridico, riportante la situazione proprietaria, la sussistenza di eventuali ipoteche e la conferma dell'assenza di eventuali vincoli;
- ✓ planimetrie in scala adeguata del complesso immobiliare e di ogni livello, con l'indicazione degli accessi, di ipotesi di allocazione delle varie funzioni, di eventuali parti comuni e di parcheggio / posti auto riservati o, in assenza di tale dotazione, precisazione circa la localizzazione di parcheggi siti nelle vicinanze e specifiche relative al convenzionamento che si prevede di attivare;
- ✓ documentazione fotografica dell'immobile;
- ✓ relazione tecnica dell'immobile, recante una descrizione dettagliata dell'immobile e delle sue pertinenze, la sua consistenza volumetrica e superficiale , l'indicazione dell'epoca di costruzione, le caratteristiche tecniche e costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti esistenti, 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;
- ✓ dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante la conformità impiantistica (impianto elettrico, di climatizzazione, idrico, fognario, ascensori etc.), il

- superamento delle barriere architettoniche, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica, l'agibilità e la classe;
- ✓ elaborato estimale da redigersi a supporto della proposta economica ed al fine di procedere con il parere di congruità;
 - ✓ stato dell'immobile all'atto di presentazione dell'offerta; in caso di immobile in fase di ultimazione/ristrutturazione, indicazione della data di ultimazione prevista per i lavori;
 - ✓ eventuale ulteriore informazione e documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

5. MODALITÀ DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il Comune di Silvi si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, la manifestazione d'interesse che soddisfi maggiormente le esigenze dell'Amministrazione sulla base di parametri qualitativi ed economici.

ELEMENTI RITENUTI ESSENZIALI

Sono da considerarsi essenziali le seguenti dotazioni e caratteristiche:

- ✓ ubicazione in zona facilmente accessibile al pubblico e ben servita dai mezzi pubblici;
- ✓ disponibilità degli spazi offerti;
- ✓ disponibilità di parcheggio, posti auto riservati e/o convenzionamento con parcheggi siti in prossimità o nelle vicinanze dello stabile;
- ✓ rispondenza alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso;
- ✓ immediata disponibilità delle aree ad accogliere funzioni e personale, senza necessità di realizzazione di lavori ;
- ✓ assenza o limitatezza degli spazi condominiali.

6. RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti in merito all'Avviso potranno essere formulati esclusivamente a mezzo e-mail all'indirizzo ufficio.protocollo@pec.comune.silvi.te.it entro e non oltre le ore 12:00 del 20.12. 2024.

7. NORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE 679/2016, esclusivamente nell'ambito della presente procedura.

Allegati al presente Avviso:

Allegato 1 – format di Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva;
Allegato 2 – format di Proposta Economica;

Allegati da presentare da parte degli operatori economici interessati:

Allegato 1 – Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva;
Allegato 2 – Proposta Economica;
Allegato 3 – Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile offerto.

Silvi li, 16.12.2024

IL RESPONSABILE
Annapia Amelii