

**DELIBERAZIONE N. 235 DEL 07/03/2023**

OGGETTO: **INDIZIONE AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI UN IMMOBILE, DA DESTINARE A STRUTTURA RESIDENZIALE PSICHIATRICA, UBICATO NEL COMUNE DI TERZIGNO O UNO DEI COMUNI AD ESSO LIMITROFI, PER LE ESIGENZE DELLA AZIENDA SANITARIA LOCALE NAPOLI 3 SUD. APPROVAZIONE "AVVISO PUBBLICO" E "DISCIPLINARE TECNICO".**

STRUTTURA PROPONENTE: **U.O.C. AFFARI GENERALI**

PROVVEDIMENTO: **Immediatamente Esecutivo**

**IL DIRETTORE GENERALE**

dr. Giuseppe Russo, nominato con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 321 del 21 Giugno 2022 e con D.P.G.R.C. n. 111 del 4 Agosto 2022, con l'assistenza del Segretario verbalizzante, previa acquisizione del parere del Direttore Amministrativo Aziendale e del Direttore Sanitario Aziendale, ha adottato la deliberazione in oggetto di cui al testo che segue:

**OGGETTO:** INDIZIONE AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI UN IMMOBILE, DA DESTINARE A STRUTTURA RESIDENZIALE PSICHIATRICA, UBICATO NEL COMUNE DI TERZIGNO O UNO DEI COMUNI AD ESSO LIMITROFI, PER LE ESIGENZE DELLA AZIENDA SANITARIA LOCALE NAPOLI 3 SUD. APPROVAZIONE "*AVVISO PUBBLICO*" E "*DISCIPLINARE TECNICO*".

#### **IL DIRETTORE DELLA U.O.C. AFFARI GENERALI**

alla stregua dell'istruttoria compiuta e delle risultanze degli atti tutti richiamati nelle premesse che seguono, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità tecnica e amministrativa resa dallo stesso dirigente responsabile proponente a mezzo della sottoscrizione della presente;

dichiarata, altresì, espressamente, con la sottoscrizione, nella qualità di Responsabile del trattamento anche nella fase di pubblicazione, la conformità del presente atto ai principi di cui al Regolamento europeo n. 679 del 27 aprile 2016 ed al D.lgs. 10 agosto 2018, n. 101 in materia di protezione dei dati personali;

dichiarata, allo stato ed in relazione al procedimento di cui al presente atto, l'insussistenza del conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/1990, delle disposizioni di cui al vigente Codice di Comportamento Aziendale e delle misure previste dal vigente Piano Triennale della Prevenzione della corruzione e della Trasparenza;

dichiarata, infine, la conformità del presente atto ai principi di cui alla legge 6 novembre 2012, n. 190;

#### **premessato che:**

- sul territorio del Comune di Terzigno, le attività della struttura residenziale psichiatrica denominata "Casa Luna", allo stato, sono espletate in un immobile detenuto in locazione passiva;

#### **considerato che:**

- detto immobile, all'attualità, come evidenziato dal Direttore del Dipartimento di Salute Mentale e dal Direttore della Unità Operativa Centro di Salute Mentale di Terzigno presenta ingenti, sopravvenute, carenze strutturali, impiantistiche e manutentive, tali da richiedere radicali interventi di ade-

guamento alle normative di settore nel frattempo intervenute, in materia di requisiti strutturali e di sicurezza sui luoghi di lavoro;

- con nota prot. 27938 del 18.05.2022 ad oggetto “ *SIR “Casa Luna” in Via Galilei a Terzigno. Valutazioni tecniche ed economiche degli interventi di adeguamento* ” il Direttore della U.O.C. Valorizzazione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare aziendale, aveva attestato gli improcrastinabili adeguamenti alla struttura per la caratterizzazione delle carenze strutturali, impiantistiche e manutentive riscontrate durante i sopralluoghi effettuati presso la suddetta SIR Casa Luna di Terzigno;

**precisato che:**

- come per legge, i lavori di manutenzione ordinaria nell’immobile in premessa, detenuto in locazione passiva, spettano a questa Azienda, locataria, e i lavori di manutenzione straordinaria spettano al locatore/proprietario, mentre i lavori di adeguamento, che pure spettano alla parte locatrice, possono essere richiesti al proprietario, che può accettare di prendersene carico ovvero rifiutarsi;

**dato atto che:**

- il proprietario dell’immobile che ospita la struttura residenziale psichiatrica denominata “Casa Luna” ha denegato la possibilità di volersi fare carico dei lavori di adeguamento e di manutenzione straordinaria di cui necessita l’immobile stesso, manifestando, piuttosto, l’interesse alla vendita dell’immobile a questa Azienda;

**considerato che:**

- in luogo del diretto acquisto dell’immobile di cui trattasi, al cui costo, peraltro, dovrebbero, poi, aggiungersi i costi del suo adeguamento e della sua manutenzione, questa Azienda deve, eventualmente, procedere alla indizione di un avviso esplorativo finalizzato all’acquisizione di dell’immobile da destinare a struttura residenziale psichiatrica;

**preso atto che:**

- il Direttore Generale di questa ASL Napoli 3 Sud ha, consequenzialmente, dato mandato, per le vie brevi, a questa U.O.C. Affari Generali, con il supporto tecnico della U.O.C. Valorizzazione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare aziendale, di indire un avviso pubblico finalizzato all’acquisizione di un immobile, da destinare a struttura residenziale psichiatrica, ubicato nel comune di Terzigno o in uno dei comuni ad esso limitrofi e comunque rientranti nell’ambito del Distretto socio sanitario N° 52;

**dato atto che:**

- il Direttore del Dipartimento di Salute Mentale di questa ASL, con nota prot. 42457 del 01.03.2023 ad oggetto “ *Ricerca immobile per attività riabilitative psichiatriche residenziali* ”, ha fatto sapere che la ricerca dell’immobile di cui trattasi deve limitarsi al Comune di Terzigno, sul cui territorio ha già la propria sede una Unità Operativa di Salute Mentale, o ad uno dei comuni ad esso limitrofi, nell’ambito territoriale del Distretto Sociosanitario 52 (Terzigno, Ottaviano, Palma Campania, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano, Striano);

**considerato che:**

- ratione materiae, il Direttore della U.O.C. Valorizzazione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare aziendale, con proprio foglio 134128 del 14 novembre 2022, ha fatto tenere, quale si allega al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il “ *disciplinare tecnico* ”, necessariamente propedeutico all’avviso che si vuole indire, per l’acquisizione di un immobile da destinare a struttura residenziale psichiatrica, ubicato nel Comune di Terzigno o in uno dei comuni ad esso limitrofi nel Comune di Terzigno, sul cui territorio ha già la propria sede una Unità Operativa di Salute Mentale, o in uno dei comuni ad esso limitrofi, nell’ambito territoriale del Distretto Sociosanitario 52, e, pertanto, nel Comune di Terzigno o in uno dei Comuni di Ottaviano, Palma Campania, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano, Striano, da destinare a struttura residenziale psichiatrica;

- la stessa nota è stata inviata anche al Direttore del Dipartimento di Salute Mentale, “*per eventuali osservazioni e/o particolari esigenze non note*” all’atto della stesura del disciplinare tecnico;
- da parte del Direttore del Dipartimento di Salute Mentale non sono pervenute osservazioni o manifestazioni di particolari esigenze rispetto al disciplinare tecnico, così come predisposto dal Direttore della U.O.C. Valorizzazione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare aziendale;

**tenuto conto che:**

- la proponente, a seguito della acquisizione di detto “*disciplinare tecnico*”, ha predisposto il formale “*avviso pubblico*”, quale si allega al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, finalizzato all’acquisizione di un immobile, da destinare a struttura residenziale psichiatrica, ubicato nel Comune di Terzigno o in uno dei Comuni di Ottaviano, Palma Campania, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano, Striano ( Ambito di competenza Distretto socio sanitario 52);

**dato atto che:**

- la proponente, con propria nota 24675 del 6 febbraio 2023, in atti e reperibile sul gestionale del protocollo informatico, ha, in ogni caso, chiesto alla Agenzia del Demanio di far sapere se vi sono immobili demaniali, nel Comune di Terzigno o in uno dei comuni ad esso limitrofi, corrispondenti alle caratteristiche richieste, specificatamente e circostanziatamente evidenziate nel “*disciplinare tecnico*” predisposto dal Direttore della U.O.C. Valorizzazione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare aziendale, allo scopo integralmente trasmesso alla stessa Agenzia del Demanio;

**ritenuto di:**

- dover procedere all’indizione dell’avviso pubblico e di assicurarne la massima pubblicità possibile mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania, all’Albo Pretorio on line dell’Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud, all’Albo Pretorio dei Comuni di Terzigno, Ottaviano, Palma Campania, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano, Striano, sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, su due quotidiani a diffusione nazionale e su uno a diffusione locale;

**dare mandato:**

- alla U.O.C. Acquisizione Beni e Servizi di individuare, e consequenzialmente comunicare a questa U.O.C. Affari Generali, l’operatore economico che dovrà provvedere alla suddetta pubblicazione per assicurare la massima pubblicità possibile all’avviso pubblico di cui in oggetto;

**ritenuto, quindi:**

- di dover procedere alla formale indizione di un avviso pubblico finalizzato all’acquisizione di un immobile da destinare a struttura residenziale psichiatrica, ubicato nel Comune di Terzigno o in uno dei comuni ad esso limitrofi, con contestuale approvazione dei relativi atti, allegati alla presente proposta a formarne parte integrante e sostanziale, denominati “*Avviso Pubblico*” e “*Disciplinare Tecnico*”;

**specificare che:**

- l’avviso che qui si va a indire non comporta per questa ASL Napoli 3 Sud alcun obbligo o impegno, non vincola, in alcun modo, questa Amministrazione né all’acquisto dell’immobile né al rimborso delle spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta ovvero di qualunque importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento;
- l’eventuale acquisto sarà disposto con provvedimento del Direttore Generale, previa verifica della copertura della spesa, e sarà, in ogni caso, subordinato all’esito positivo della verifica di congruità dell’Agenzia delle Entrate e dell’Agenzia del Demanio, fermo l’esito positivo della verifica dei saldi strutturali, ai sensi dell’articolo 12, commi 1 e 1 bis, del decreto legge n. 98/2012, come convertito con la legge 111/2011;

**propone al Direttore Generale di**

**indire** un avviso pubblico finalizzato all'acquisizione di un immobile, ubicato nel Comune di Terzigno, sul cui territorio ha già la propria sede una Unità Operativa di Salute Mentale, o in uno dei comuni ad esso limitrofi, nell'ambito territoriale del Distretto Sociosanitario 52, e, pertanto, nel Comune di Terzigno o in uno dei Comuni di Ottaviano, Palma Campania, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano, Striano, da destinare a struttura residenziale psichiatrica,;

**approvare** l'allegato "*Avviso Pubblico*" parte integrante e sostanziale del presente atto;

**approvare** l'allegato "*Disciplinare Tecnico*", parte integrante e sostanziale del presente atto;

**dare mandato** alla U.O.C. Acquisizione Beni e Servizi di comunicare, in uno al conto di imputazione della spesa e la relativa copertura, l'operatore economico che dovrà assicurare la pubblicità all'avviso di cui trattasi mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania, sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, su due quotidiani a diffusione nazionale e su uno a diffusione locale;

**dare mandato** alla U.O.C. Affari Generali di assicurare la stessa pubblicazione all'Albo Pretorio di questa ASL Napoli 3 Sud e di inviare specifica comunicazione ai Comuni di Terzigno, Ottaviano, Palma Campania, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano, Striano, per chiederne la pubblicazione ai rispettivi Albi Pretori;

**specificare** che, nell'ambito di questa ASL Napoli 3 Sud, il Responsabile Unico del Procedimento è il Direttore pro tempore della U.O.C. Affari Generali, che dovrà essere supportato, per gli aspetti prettamente tecnici, dal Direttore pro tempore della U.O.C. Valorizzazione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare aziendale;

**specificare**, altresì, che l'avviso che qui si va a indire non comporta per questa ASL Napoli 3 Sud alcun obbligo o impegno, non vincola, in alcun modo, questa Amministrazione né all'acquisto dell'immobile né al rimborso delle spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta ovvero di qualunque importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento;

**specificare**, ancora, che l'eventuale acquisto sarà disposto con provvedimento del Direttore Generale, previa verifica della copertura della spesa, e sarà, in ogni caso, subordinato all'esito positivo della verifica di congruità dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Demanio, fermo l'esito positivo della verifica dei saldi strutturali, ai sensi dell'articolo 12, commi 1 e 1 bis, del decreto legge n. 98/2012, come convertito con la legge 111/2011.

**Il Direttore U.O.C. AFFARI GENERALI  
FRONTOSO CARMELA**

(Firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 7.3.2005 n. 82 s.m.i. e norme collegate  
– Sostituisce la firma autografa)

## **Il Direttore Generale**

in forza della Delibera della Giunta regionale della Campania n. 321 del 21 Giugno 2022 e del D.P.G.R.C. n. 111 del 4 Agosto 2022;

preso atto della dichiarazione resa dal dirigente proponente con la sottoscrizione, in ordine alla regolarità tecnica ed amministrativa del presente atto, nonché relativa alla conformità dello stesso atto alle disposizioni vigenti in materia di tutela della privacy;

**sentiti i pareri favorevoli espressi dal Direttore Sanitario e dal Direttore Amministrativo;**

**Il Direttore Sanitario**  
**Dr.ssa Elvira BIANCO**

**Il Direttore Amministrativo**  
**Dr. Michelangelo CHIACCHIO**

(Firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 7.3.2005 n. 82 s.m.i. e norme collegate  
– Sostituisce la firma autografa)

### **delibera**

**indire** un avviso pubblico finalizzato all'acquisizione di un immobile, ubicato nel Comune di Terzigno, sul cui territorio ha già la propria sede una Unità Operativa di Salute Mentale, o in uno dei comuni ad esso limitrofi, nell'ambito territoriale del Distretto Sociosanitario 52, e, pertanto, nel Comune di Terzigno o in uno dei Comuni di Ottaviano, Palma Campania, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano, Striano, da destinare a struttura residenziale psichiatrica,;

**approvare** l'allegato "*Avviso Pubblico*" parte integrante e sostanziale del presente atto;

**approvare** l'allegato "*Disciplinare Tecnico*", parte integrante e sostanziale del presente atto;

**dare mandato** alla U.O.C. Acquisizione Beni e Servizi di comunicare, in uno al conto di imputazione della spesa e la relativa copertura, l'operatore economico che dovrà assicurare la pubblicità all'avviso di cui trattasi mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania, sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, su due quotidiani a diffusione nazionale e su uno a diffusione locale;

**dare mandato** alla U.O.C. Affari Generali di assicurare la stessa pubblicazione all'Albo Pretorio di questa ASL Napoli 3 Sud e di inviare specifica comunicazione ai Comuni di Terzigno, Ottaviano, Palma Campania, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano, Striano, per chiederne la pubblicazione ai rispettivi Albi Pretori;

**specificare** che, nell'ambito di questa ASL Napoli 3 Sud, il Responsabile Unico del Procedimento è il Direttore pro tempore della U.O.C. Affari Generali, che dovrà essere supportato, per gli aspetti prettamente tecnici, dal Direttore pro tempore della U.O.C. Valorizzazione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare aziendale;

**specificare**, altresì, che l'avviso che qui si va a indire non comporta per questa ASL Napoli 3 Sud alcun obbligo o impegno, non vincola, in alcun modo, questa Amministrazione né all'acquisto dell'immobile né al rimborso delle spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta ovvero di qualunque importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento;

**specificare**, ancora, che l'eventuale acquisto sarà disposto con provvedimento del Direttore Generale, previa verifica della copertura della spesa, e sarà, in ogni caso, subordinato all'esito positivo della verifica di congruità dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Demanio, fermo l'esito positivo della verifica dei saldi strutturali, ai sensi dell'articolo 12, commi 1 e 1 bis, del decreto legge n. 98/2012, come convertito con la legge 111/2011.

**dichiarare** il presente atto non soggetto a controlli ex art. 35 della L.R. 32/94;

**trasmettere** copia del presente provvedimento al Collegio Sindacale.

Il Dirigente proponente, sarà responsabile, in via esclusiva, dell'esecuzione della presente deliberazione che viene resa, data l'urgenza, immediatamente esecutiva, curandone tutti i consequenziali adempimenti, nonché quelli di pubblicità e di trasparenza previsti dal decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e s.m.i..

**Il Direttore Generale**

Dr. Giuseppe Russo

(Firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 7.3.2005 n. 82 s.m.i. e norme collegate.  
– Sostituisce la firma autografa)

## AVVISO PUBBLICO

***Avviso esplorativo finalizzato all'acquisizione di un immobile, da destinare a struttura residenziale psichiatrica, ubicato nel comune di Terzigno o uno dei comuni ad esso limitrofi, per le esigenze della Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud***

## 1 - OGGETTO

L'Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud intende esperire una manifestazione di interesse finalizzata all'acquisto di un immobile, **ubicato nel comune di Terzigno o uno dei comuni ad esso limitrofi nell'ambito territoriale del Distretto Sociosanitario 52 (Ottaviano, Palma Campania, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano, Striano), da destinare a struttura residenziale psichiatrica**, con la precisazione che l'immobile oggetto della ricerca deve essere di circa 1.200 mq di superficie utile (superficie netta).

In particolare, si specifica che le attività previste all'interno dei locali saranno di tipo sanitario, con destinazioni d'uso miste (camere di degenza, ambulatori, uffici direzionali, etc.), nonché aree comuni e depositi/archivi annessi. Le attività previste rientrano nelle competenze del Dipartimento di Salute Mentale.

Il presente avviso (con allegati Modelli A e B) ed il Disciplinare Tecnico ad esso allegato illustrano le caratteristiche dell'immobile oggetto della ricerca, le modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse alla vendita e di esame delle stesse da parte dell'Azienda procedente.

## 2 - DESTINAZIONE E CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE TIPO

Le destinazioni e le caratteristiche del complesso immobiliare oggetto della ricerca sono compiutamente definite nel Disciplinare Tecnico, allegato al presente avviso ed ai cui contenuti specificatamente si rinvia, come predisposto dal Direttore della U.O.C. Sviluppo e Manutenzione Patrimonio Immobiliare di questa A.S.L. Napoli 3 Sud, Ing. Ciro Visone, individuato, per gli aspetti prettamente tecnici, quale supporto al Responsabile del Procedimento.

Si precisa che l'immobile oggetto della ricerca da parte dell'Azienda deve essere libero da qualsiasi vincolo contrattuale d'utilizzo da parte di terzi (esempio: nella forma di contratto di locazione, comodato d'uso, usufrutto o altro).

## 3 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli interessati alla partecipazione alla procedura devono far pervenire, entro il sessantesimo giorno dalla pubblicazione del presente Avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania, un plico sigillato con modalità idonee a garantirne l'integrità, al seguente indirizzo: Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud - Ufficio Protocollo - Via Marconi n. 66, 80059 Torre del Greco, recante la dicitura "Avviso esplorativo finalizzato all'acquisizione di un immobile, da destinare a struttura residenziale psichiatrica, ubicato nel comune di Terzigno o uno dei comuni ad esso limitrofi, per le esigenze della Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud". Al riguardo faranno fede, esclusivamente, il timbro di ricezione apposto dall'Ufficio Protocollo dell'Azienda o dall'Ufficio Postale di spedizione. L'orario di ricezione dell'Ufficio Protocollo dell'Azienda è dalle ore 9.00 alle ore 12.00 dei giorni dal lunedì al venerdì, mentre per il martedì e il giovedì anche dalle ore 14.30 alle ore 16.30, con esclusione dei giorni festivi.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente che, pertanto, non potrà sollevare riserve o eccezioni alcuna ove, per qualsiasi motivo, questo non giungesse a destinazione. Su tale plico dovranno essere indicati anche il nominativo, l'indirizzo e il numero di telefono e l'indirizzo di posta elettronica certificata del mittente.

Non saranno, in alcun caso, presi in considerazione i plichi pervenuti o spediti oltre il termine di scadenza per la partecipazione all'Avviso, anche se per cause imputabili a ragioni indipendenti dalla volontà del

concorrente. Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati e potranno essere riconsegnati al mittente a seguito di apposita richiesta da far pervenire alla U.O.C. Affari Generali, al seguente recapito: Dr.ssa Carmela Frontoso - email: sage@asnapoli3sud.it.

Il plico dovrà contenere 2 buste distinte:

Busta A) - Documentazione (indicare tale dicitura sul frontespizio della busta);

Busta B) - Valore economico (indicare tale dicitura sul frontespizio della busta).

Si riporta, di seguito, la documentazione che deve essere contenuta in ciascuna Busta, rinviandosi al Disciplinare Tecnico allegato per tutti gli aspetti di dettaglio.

La Busta A) [Documentazione] deve contenere:

1. una dichiarazione, redatta in conformità al Modello-Allegato A, recante la manifestazione di interesse alla vendita dell'immobile, unitamente ad una fotocopia non autenticata del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, resa ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000;
2. relazione tecnico-illustrativa degli immobili, con la descrizione delle principali caratteristiche degli stessi;
3. elenco degli immobili con l'indicazione della superficie lorda distinta per destinazione d'uso;
4. titoli edilizi autorizzativi, comprovanti la legittimità sia dei volumi edificati sia delle relative destinazioni d'uso;
5. ulteriori certificazioni aggiuntive possedute (agibilità, VV.F., ISPEL, etc.);
6. planimetrie d'insieme, in scala non inferiore a 1:500, in cui siano riportati i punti di accesso agli immobili e la loro ubicazione topografica, rispetto al territorio comunale;
7. grafici plano-altimetrici (pianche, prospetti e sezioni), in scala non inferiore a 1:100, in numero sufficiente a descrivere in modo esaustivo la configurazione geometrica degli immobili, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche e delle strutture portanti;
8. visure catastali con planimetrie, con indicazione di tutte le particelle, subalterni, relativa consistenza e ditte;
9. documentazione fotografica e planimetria ubicativa dei punti di scatto;
10. valori dei parametri urbanistici più significativi, come rapporto di copertura (superficie coperta rapportata alla superficie del lotto) e rapporto volumetrico (volume edificato fuori terra rapportato alla superficie del lotto);
11. proposta di trasformazione: eventuali grafici e relazione descrittiva di una o più proposte di trasformazione nella tipologia di immobili ricercati, al fine di meglio illustrare l'eventuale capacità di trasformazione dell'immobile alle esigenze dell'Azienda.

Nel caso in cui la manifestazione di interesse sia presentata congiuntamente da più soggetti, la dichiarazione di cui al precedente punto 1. dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi, con allegazione di copia dei relativi documenti di identità, in corso di validità.

Se la manifestazione di interesse è presentata da un procuratore, ad essa deve essere allegata la relativa procura, in originale o in copia autenticata o in copia conforme all'originale.

La Busta B) [Valore economico] deve contenere una dichiarazione redatta in conformità al Modello-Allegato B, recante il valore economico a corpo assegnato all'immobile dal proponente nello stato in cui si trova. Detto valore dovrà essere in linea con i valori di mercato relativi allo stesso ambito territoriale, desumibili dai dati presenti presso l'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in cui sia dichiarato un valore superiore, dovrà essere allegata apposita stima di un tecnico professionista.

La predetta dichiarazione deve essere sottoscritta dall'interessato (e/o da ciascuno degli interessati nel caso in cui la manifestazione di interesse sia presentata congiuntamente da più soggetti), con allegazione della fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore/i, ai sensi dell'art. 38 D.P.R. 445/2000.

Se la dichiarazione è presentata da un procuratore, ad essa deve essere allegata la procura, in originale o in copia autenticata o in copia conforme all'originale.

La documentazione di cui alla Busta A), a soli fini collaborativi, dovrà essere fornita anche digitalmente, in file formato PDF, su supporto informatico di memorizzazione (pen drive o CD-ROM).

Il supporto informatico di memorizzazione utilizzato deve essere inserito in una busta chiusa - all'interno del plico- sulla quale devono essere riportati i seguenti dati: il nominativo, l'indirizzo e il numero di telefono, nonché l'indirizzo PEC del mittente. Si precisa che in caso di difformità tra il contenuto del plico e quello del supporto informatico di memorizzazione prevarrà quanto riportato nel primo.

#### **4 - PROCEDURA**

L'Azienda procederà alla nomina di una apposita Commissione che sarà incaricata dell'esame delle manifestazioni di interesse pervenute, al fine di verificarne la rispondenza a quanto indicato nel Disciplinare Tecnico ed alle esigenze dell'Azienda stessa.

I parametri di massima di cui la Commissione terrà conto per l'esame sono riportati nel Disciplinare Tecnico allegato al presente Avviso.

La Commissione potrà, per il tramite dell'Amministrazione, chiedere agli interessati di produrre chiarimenti e/o documentazione integrativa, laddove ritenuta utile ai fini del citato esame.

La Commissione, in sede di esame dei plichi pervenuti, e con il consenso degli interessati, potrà esperire dei sopralluoghi in loco, direttamente o attraverso gli uffici tecnici competenti dell'Azienda, per verificare la sussistenza di quanto indicato nella documentazione e poter, quindi, meglio ponderare i parametri di cui sopra. Nel corso dei sopralluoghi ci si potrà avvalere di consulenze e indagini tecniche specifiche, anche di tipo strumentale, per verificare la presenza di sostanze insalubri, che richiedono, eventualmente, il ricorso ad operazioni di bonifica.

Laddove le manifestazioni di interesse siano relative alla vendita di immobili che non presentino caratteristiche rispondenti alle esigenze dell'Azienda, di ciò sarà data comunicazione agli interessati.

Nel caso in cui siano individuati uno o più immobili conformi alle esigenze dell'Azienda e qualora permanga l'interesse all'acquisto, a valle delle risultanze delle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Demanio per il nulla osta di congruità del prezzo, sarà formulata proposta di acquisto al prezzo congruito dall'Agenzia del Demanio. Sarà preventivamente acquisita anche l'autorizzazione all'acquisto da parte della Regione Campania.

#### **AVVERTENZE**

Il presente avviso e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per l'Azienda procedente alcun obbligo o impegno, non vincolano in alcun modo l'Amministrazione né all'acquisto dell'immobile né al rimborso delle spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta (o di qualunque importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento).

La partecipazione alla manifestazione di interesse comporta una integrale accettazione del presente Avviso.

L'eventuale acquisto sarà disposto con provvedimento del Direttore Generale, previa verifica della copertura della spesa e acquisizione dell'eventuale parere autorizzativo della struttura preposta della Regione Campania, e sarà in ogni caso subordinato all'esito positivo della verifica di congruità dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Demanio, fermo l'esito positivo della verifica dei saldi strutturali, ai sensi dell'articolo 12, commi 1 e 1 bis, del Decreto Legge n. 98/2012, come convertito con la legge 111/2011.

Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Torre Annunziata.

## **5 - INFORMATIVA SULLA PRIVACY**

I dati raccolti sono trattati ai fini del procedimento per il quale vengono rilasciati e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo e comunque, nell'ambito delle attività istituzionali dell'Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud.

Titolare del trattamento è l'Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud, nella persona del Direttore della U.O.C. Affari Generali pro tempore, in relazione alle specifiche competenze. Esclusivamente per problematiche inerenti ad un trattamento non conforme ai propri dati personali, è possibile contattare il Titolare inviando una email al seguente indirizzo: [sage@aslnapoli3sud.it](mailto:sage@aslnapoli3sud.it).

Agli interessati competono i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE. Le informazioni complete relative al trattamento dei dati personali raccolti sono riportate sul sito aziendale [www.aslnapoli3sud.it](http://www.aslnapoli3sud.it).

## **6 - PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO**

Il presente Avviso sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale Regione Campania, all'Albo Pretorio on line dell'Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud, all'Albo Pretorio dei Comuni di Terzigno, Ottaviano, Palma Campania, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano, Striano, sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, su due quotidiani a diffusione nazionale e su uno a diffusione locale.

L'Azienda si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente Avviso, con le stesse modalità di pubblicità di cui sopra.

## **7 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile Unico del Procedimento è la Dr.ssa Carmela Frontoso, nella qualità di Direttore pro tempore della U.O.C. Affari Generali della ASL Napoli 3 Sud, telefono 0813173136, email [sage@aslnapoli3sud.it](mailto:sage@aslnapoli3sud.it), pec [sage@pec.aslnapoli3sud.it](mailto:sage@pec.aslnapoli3sud.it).

Supporto al Responsabile Unico del Procedimento, per gli aspetti prettamente tecnici, è l'Ing. Ciro Visone, Direttore della U.O.C. Valorizzazione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare della A.S.L. Napoli 3 Sud (email [manutenzione.immobili@aslnapoli3sud.it](mailto:manutenzione.immobili@aslnapoli3sud.it), pec [manutenzione.immobili@pec.aslnapoli3sud.it](mailto:manutenzione.immobili@pec.aslnapoli3sud.it), tel. 081872.97 74) che potrà anche essere contattato per ogni informazione di carattere prettamente tecnico.

## **8 - RICHIESTE DI CHIARIMENTI**

Per informazioni inerenti alla procedura amministrativa, rivolgersi alla U.O.C. Affari Generali ai seguenti recapiti: Dr.ssa Carmela Frontoso, telefono 0813173136, email [sage@aslnapoli3sud.it](mailto:sage@aslnapoli3sud.it), pec [sage@pec.aslnapoli3sud.it](mailto:sage@pec.aslnapoli3sud.it).

Per qualsiasi altra richiesta relativa ad aspetti di natura prettamente tecnica nel suddetto procedimento deve essere contattata, invece, la U.O.C. Valorizzazione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare della A.S.L. Napoli 3 Sud ai seguenti recapiti: Ing. Ciro Visone, Direttore della U.O.C. Valorizzazione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare della A.S.L. Napoli 3 Sud - email [manutenzione.immobili@asnapoli3sud.it](mailto:manutenzione.immobili@asnapoli3sud.it), pec [manutenzione.immobili@pec.asnapoli3sud.it](mailto:manutenzione.immobili@pec.asnapoli3sud.it), tel. 081872.97 74 -.

## MODELLO-ALLEGATO A

**Oggetto: Avviso esplorativo finalizzato all'acquisizione di un immobile, da destinare a struttura residenziale psichiatrica, ubicato nel comune di Terzigno o uno dei comuni ad esso limitrofi, per le esigenze della Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud.**

### Manifestazione di interesse

**Il sottoscritto (persona fisica)** \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
in qualità di (proprietario, procuratore)  
residente in \_\_\_\_\_ cap. \_\_\_\_\_  
via/corso \_\_\_\_\_  
telefono \_\_\_\_\_  
indirizzo posta elettronica \_\_\_\_\_  
indirizzo posta elettronica certificata \_\_\_\_\_

**ovvero**

**Il sottoscritto (persona giuridica)** \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_ (titolare, legale rappresentante, procuratore, institore,  
o altro) dell'Operatore economico \_\_\_\_\_  
con sede legale in \_\_\_\_\_  
con sede operativa in \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_  
telefono \_\_\_\_\_  
indirizzo posta elettronica \_\_\_\_\_  
indirizzo posta elettronica certificata \_\_\_\_\_

### DICHIARA/DICHIARANO

ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000

consapevole/i delle sanzioni penali ivi previste per chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal suddetto testo unico:

di essere proprietario/i dell'immobile/i oggetto della presente manifestazione di interesse;

oppure

**DICHIARA**

di essere procuratore del \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
residente in \_\_\_\_\_ cap \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ indirizzo  
pec \_\_\_\_\_<sup>1</sup>;

### DICHIARA/DICHIARANO

di manifestare interesse alla vendita di uno o più immobili oggetto dell'Avviso, con le caratteristiche individuate nella documentazione tecnica prodotta, allegata alla presente e di seguito elencata:

(ELENCCARE ALLEGATI)

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**Dichiara/no, altresì, che l'immobile oggetto della manifestazione di interesse è libero da qualsiasi vincolo contrattuale d'utilizzo da parte di terzi [es. nella forma di contratto di locazione, comodato d'uso, usufrutto o altro nella forma di contratto di locazione, comodato d'uso, usufrutto o altro].**

Data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Firma dell'interessato o procuratore)

Viene allegata fotocopia/e documento/i d'identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i, ai sensi dell'art. 38 D.P.R. 445/2000.

\_\_\_\_\_  
<sup>1</sup> L'eventuale delega rilasciata dal proprietario richiede apposita procura e documento di identità del soggetto delegante e del soggetto delegato.

## MODELLO-ALLEGATO B

**Oggetto: Avviso esplorativo finalizzato all'acquisizione di un immobile, da destinare a struttura residenziale psichiatrica, ubicato nel comune di Terzigno o uno dei comuni ad esso limitrofi, per le esigenze della Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud.**

### *Valore economico a corpo assegnato all'immobile*

**Il sottoscritto (persona fisica)** \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
in qualità di (proprietario, procuratore)  
residente in \_\_\_\_\_ cap. \_\_\_\_\_  
via/corso \_\_\_\_\_  
telefono \_\_\_\_\_  
indirizzo posta elettronica \_\_\_\_\_  
indirizzo posta elettronica certificata \_\_\_\_\_

**ovvero**

**Il sottoscritto (persona giuridica)** \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_ (titolare, legale rappresentante, procuratore, institore,  
o altro) dell'Operatore economico \_\_\_\_\_  
con sede legale in \_\_\_\_\_  
con sede operativa in \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_  
telefono \_\_\_\_\_  
indirizzo posta elettronica \_\_\_\_\_  
indirizzo posta elettronica certificata \_\_\_\_\_

#### **INDICA/INDICANO:**

- che il valore a corpo assegnato all'immobile, con le caratteristiche individuate nella documentazione tecnica prodotta è pari ad
- € \_\_\_\_\_ (in cifre);
- € \_\_\_\_\_ (in lettere);

#### **ALLEGA/ALLEGANO:**

fotocopia/e documento/i d'identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i, ai sensi dell'art. 38 D.P.R. 445/2000.

Data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**(Firma dell'interessato o procuratore)**

## DISCIPLINARE TECNICO

***Avviso esplorativo finalizzato all'acquisizione di un immobile da destinare a struttura residenziale psichiatrica, ubicato nel comune di Terzigno o nei comuni limitrofi, per le esigenze della Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud***

## **DEFINIZIONI**

Ai fini del presente disciplinare, si specifica che si intende per:

- AZIENDA: ASL Napoli 3 Sud;
- AGGIUDICATARIO: Soggetto incaricato;
- COMANDO VV.F.: Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco territorialmente competente;
- C.P.I.: Certificato di Prevenzione Incendi ex art. 16, comma 1, del D.lgs. n.139 del 08/03/2006;
- DGRC 7301: Deliberazione Giunta Regione Campania n. 7301 del 31/12/2001 "Modifiche ed integrazioni alla delibera di Giunta Regionale n°3958 del 7 agosto 2001 contenente "Definizione dei requisiti strutturali tecnologici ed organizzativi minimi per l'autorizzazione alla realizzazione e dell'esercizio delle attività sanitarie e socio-sanitarie delle strutture pubbliche e private e approvazione delle procedure di autorizzazione";
- D.P.C.M. 22 dicembre 1989: "Atto di indirizzo e coordinamento dell'attività amministrativa delle regioni e province autonome concernente la realizzazione di strutture sanitarie residenziali per anziani non autosufficienti non assistibili a domicilio o nei servizi semiresidenziali"
- R.U.P.: Responsabile Unico del Procedimento ex art. 31 del D.lgs. n.50 del 18/04/2016.

## **INDICE**

<u>Premessa</u>	pag. 3
<u>Capo I: Parte Generale</u>	
1 - Oggetto	pag. 3
2 - Requisiti del complesso immobiliare tipo	pag. 3
3 - Ubicazione del complesso immobiliare tipo	pag. 3
4 - Rispondenza urbanistica, regime vincolistico e quadro normativo di riferimento	pag. 4
5 - Titoli edilizi abitativi	pag. 4
6 - Descrizione dell'immobile	pag. 5
7 - Consistenza minima dell'immobile	pag. 6
8 - Tempi per l'immissione nella disponibilità dell'Azienda	pag. 7
<u>Capo II: Parte Economica e Amministrativa</u>	
9 - Documentazione da produrre ai fini della manifestazione di interesse	pag. 7
10 - Parametri di valutazione	pag. 8

## **PREMESSA**

L'Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud intende pubblicare una manifestazione di interesse finalizzata all'acquisizione di un immobile, ubicato nel comune di Terzigno o nei comuni limitrofi, da destinare a struttura residenziale psichiatrica, con la precisazione che l'immobile oggetto della ricerca deve essere di circa 1.200 mq di superficie utile (superficie netta).

In particolare, si specifica che le attività previste all'interno dei locali saranno di tipo sanitario, con destinazioni d'uso miste (camere di degenza, ambulatori, uffici direzionali, etc.), nonché aree comuni e depositi/archivi annessi. Le attività previste rientrano nelle competenze del Dipartimento di Salute Mentale.

Il presente Disciplinare Tecnico si pone quale obiettivo finale quello di illustrare le caratteristiche architettoniche e impiantistiche, nonché l'ubicazione geografica della tipologia di immobile da acquisire per adibirlo all'uso sopra descritto.

L'immobile dovrà essere libero da qualsiasi vincolo contrattuale d'utilizzo da parte di terzi.

## **CAPO I: PARTE GENERALE**

### **1- OGGETTO**

L'immobile sarà destinato ad attività sanitarie residenziali (area abitativa, servizi di nucleo, centro servizi e servizi di vita collettiva, servizi sanitari, locali ausiliari, servizi generali).

L'immobile ricercato dovrà essere ubicato nel centro abitato del comune, in area servita da trasporto pubblico. Saranno preferiti gli immobili più vicini al centro storico della città.

Il presente Disciplinare Tecnico costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta di disponibilità immobili inoltrata agli Enti competenti ai fini di una verifica dell'esistenza di beni immobili disponibili in ambito demaniale da destinare allo scopo per il quale viene formulata la richiesta.

### **2 - REQUISITI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE TIPO**

In relazione a quanto precede si riportano di seguito i requisiti minimi ubicazionali, dimensionali e funzionali, nonché di coerenza agli strumenti urbanistici e vincoli che il complesso immobiliare da ricercare dovrà possedere per corrispondere alle esigenze dell'Azienda.

L'immobile che l'Azienda intende acquistare dovrà avere destinazione d'uso prevalentemente sanitaria secondo la classificazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di ubicazione.

L'immobile dovrà essere lecitamente costruito e dotato di licenza edilizia oppure, in alternativa, di idoneo titolo edilizio sostitutivo autorizzativo, nonché privo di abusi edilizi. Nel caso di presenza di abusi edilizi è possibile presentare comunque proposta di vendita evidenziando la parte abusiva, con espresso impegno del venditore a rimuovere tale porzione prima del rogito notarile.

### **3 - UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE TIPO**

L'immobile che l'Azienda intende acquistare, oggetto di ricerca di mercato, deve essere collocato nel centro storico cittadino del comune di Terzigno o dei comuni limitrofi, nel raggio di circa un chilometro dalle principali stazioni ferroviarie cittadine ed in prossimità di parcheggi pubblici e fermate di linee del trasporto pubblico su gomma.

Le caratteristiche strutturali del complesso immobiliare devono rispondere ai requisiti di idoneità statica ed essere antisismiche, tali da assicurare verosimilmente la sicurezza della struttura anche in caso di evento sismico o di altre calamità naturali.

In ragione della destinazione sanitaria, gli immobili in cemento armato e/o acciaio sono preferiti a quelli in muratura, in virtù del ridotto ingombro strutturale e della maggiore flessibilità organizzativa degli spazi interni, poiché questi sistemi costruttivi lasciano maggiore spazio a una interpretazione architettonica degli ambienti più flessibile e performante, aderente dunque alle esigenze funzionali delle attività sanitarie.

Altre caratteristiche di ubicazione dell'immobile:

a) Zona e vicinanza ai trasporti pubblici:

I complessi immobiliari proposti devono essere ubicati in zona centrale. La zona dovrà essere a prevalente destinazione sanitaria o simile e l'immobile deve essere collocato preferibilmente in modo da raggiungere i mezzi di trasporto entro breve raggio (metrò e ferrovie).

b) Rapporto con vie di comunicazione e collegamenti con terminali di trasporti:

Saranno preferiti gli immobili che hanno una distanza dalle principali vie di comunicazione (tangenziale, raccordi autostradali, stazione ferroviaria, ecc.) inferiore ai 3 Km.

**4 - RISPONDEZZA URBANISTICA, REGIME VINCOLISTICO E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

Il complesso immobiliare tipo ricercato dovrà essere coerente con gli attuali strumenti di pianificazione e di tutela paesistico/ambientale ed agli indirizzi di programmazione. In particolare, dovrà essere in linea con la programmazione e pianificazione sovraordinata (regionale e provinciale), risultando compatibili con le linee di assetto del territorio comunale interessato e in un'ottica di tutela ambientale e paesistica del territorio, nonché di difesa del suolo.

Infine, il complesso immobiliare oggetto di ricerca dovrà essere conforme alle disposizioni normative vigenti contenute nella legislazione nazionale e regionale in materia di sicurezza, difesa del rischio sismico, tutela storico-artistica, archeologica ed ambientale, tutela del suolo, vincoli, stabilità e uso del suolo, recupero e riqualificazione.

**5 - TITOLI EDILIZI ABITATIVI**

Il complesso immobiliare oggetto di ricerca dovrà essere in possesso di tutti i titoli edilizi abitativi necessari per la destinazione d'uso che si richiede.

Gli immobili dovranno essere in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, nonché conformi alle disposizioni normative per la destinazione d'uso sanitario e di uso pubblico. Dovranno, inoltre, essere muniti di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità finale, certificato di collaudo statico, C.P.I. rilasciate dal Comando Provinciale dei VV.F., certificazioni inerenti al collaudo e all'esercizio degli impianti rilasciate dagli organi competenti per legge, catastalmente in regola con le certificazioni del Nuovo Catasto Urbano Edilizio (N.C.U.E.), denuncia all'ISPESL delle installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche. Nel caso in cui ne siano sprovvisti, gli immobili dovranno presentare caratteristiche intrinseche per le quali sono realizzabili tutte le lavorazioni per renderli adeguabili a tali normative.

Il proponente dovrà dimostrare, con allegati grafici e descrittivi timbrati e firmati da un tecnico abilitato, la fattibilità dell'adeguamento dell'immobile alle normative e certificazioni sopra richiamate.

## 6 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile deve possedere tutti i requisiti tecnici previsti dalla legislazione vigente per edifici destinati ad uso sanitario e uso pubblico, sia per quanto attiene alle caratteristiche strutturali ed impiantistiche che per il dimensionamento degli spazi interni e le caratteristiche di finitura. In particolare, deve possedere i requisiti previsti dalla DGRC 7301/2001.

In alternativa, deve presentare caratteristiche intrinseche tali da consentire eventuali lavori di completamento, adeguamento, adattamento e ristrutturazione che consentano all'Azienda la trasformazione dell'immobile tale da renderlo confacente alle proprie esigenze. Resta onere del proponente dimostrare, con produzione di idonei elaborati, le potenzialità dell'immobile proposto.

Di seguito, si riporta una descrizione sommaria (non vincolante) delle caratteristiche generali dell'immobile:

- complesso edilizio, costituito da unico corpo di fabbrica, avente superficie complessiva fuori terra di circa 1.200,00 mq. Esso dovrà comprendere:
  - o locali per l'area abitativa (camere con relativi servizi igienici, di mq. 12 per una persona, mq. 18 per due persone, mq. 26 per tre persone, mq. 32 per quattro persone, bagno escluso);
  - o locali per i servizi di nucleo (soggiorno e gioco, servizi igienici e bagno assistito, locali di servizio per il personale di assistenza dotati di servizi igienici);
  - o locali per centro servizi e servizi di vita collettiva (ingresso/portineria, uffici amministrativi, servizi igienici collettivi, soggiorno, bar, sala polivalente, locali per attività occupazionali, locali per il culto);
  - o locali per servizi sanitari (ambulatori, palestra, spogliatoio con servizi igienici);
  - o locali ausiliari (depositi, camera mortuaria);
  - o locali per servizi generali (cucina, sala da pranzo, lavanderia e stireria, spogliatoi del personale con servizi igienici, magazzini, depositi per biancheria).

Le strutture ricercate dovranno essere dotate di illuminazione naturale adeguata alla normativa vigente per le attività di tipo sanitario ed aperte al pubblico.

Caratteristiche strutturali e finiture: struttura preferibilmente in conglomerato cementizio armato oppure, in alternativa, in acciaio. Risulta idonea anche una struttura in muratura ma comunque adeguata alle norme antisismiche in vigore e protezione sismica.

Parcheggio: saranno preferiti complessi immobiliari dotati di aree di parcheggio con singolo accesso ad esso dedicato direttamente dalla viabilità principale. Tali aree di parcheggio potranno svilupparsi sia a quota campagna che in piano seminterrato e/o miste.

Aree esterne: saranno preferiti complessi immobiliari dotati di aree esterne a quota campagna, giardini o, comunque, dotati di chioschi o ampie zone porticate.

Accessibilità: per il complesso immobiliare ricercato dovrà essere garantita l'accessibilità a tutti gli ambienti fruibili dal pubblico anche alle persone con ridotte capacità motorie. Nel rispetto della normativa vigente in materia, tutti i locali dovranno essere raggiungibili con percorsi orizzontali e con ascensori e/o rampe. Anche dalle aree destinate a parcheggio il corpo di fabbrica dovrà essere raggiungibile senza alcuna barriera architettonica.

Impianti:

*Impianto elettrico, trasmissione dati, impianti speciali.* Gli impianti di cui dovrà essere munito (in alternativa adeguabile) il complesso immobiliare oggetto di ricerca dovranno comprendere:

- 1) Cabina di trasformazione MT/BT;
- 2) Quadro generale di BT;
- 3) Distribuzione elettrica principale;
- 4) Quadri secondari di smistamento e di zona;
- 5) Distribuzione elettrica secondaria;
- 6) Impianto di emergenza e continuità;
- 7) Illuminazione di sicurezza;
- 8) Impianto di illuminazione esterna;
- 9) Impianto di terra e protezione contro le scariche atmosferiche;
- 10) Impianto di telecontrollo;
- 11) Impianto di segnalazione ed allarme incendi;
- 12) Impianti telefonici e telematici;
- 13) Impianto di diffusione sonora;
- 14) Impianto di controllo accessi;
- 15) Impianto allarme wc HDK.

*Impianti meccanici.* Di seguito si riporta la dotazione minima impiantistica che dovrà possedere (in alternativa adeguabile) il complesso edilizio ricercato:

- 1) climatizzazione estiva ed invernale;
- 2) impianto idrico sanitario;
- 3) impianto idrico Antincendio.

Gli impianti dovranno essere rispettosi delle norme vigenti ed in particolare delle prescrizioni C.T.I., E.N.P.I./I.S.P.E.S.L./I.N.A.I.L., VV.F..

## **7 - CONSISTENZA MINIMA DELL'IMMOBILE**

Il complesso immobiliare dovrà avere una superficie interna minima utile complessiva per le attività sanitarie ed ancillari non inferiore a circa 1.200,00 mq oltre la copertura, l'eventuale piano interrato, i locali tecnici ed il parcheggio. Tale superficie può essere articolata su più piani escluso piani interrati.

I locali ai vari piani dovranno essere collegabili orizzontalmente e verticalmente per il passaggio di cavi, condutture, etc., relativi a reti telefoniche, informatiche, televisive e similari. Tale possibilità potrà essere assicurata sia dal basso, ad esempio attraverso pavimenti galleggianti con elementi prefabbricati, che dall'alto, ad esempio attraverso controsoffittature rimovibili all'occorrenza, che in verticale attraverso appositi cavedi.

Ogni piano deve essere dotato di servizi igienici e locali di servizio in numero adeguato al personale e/o alla superficie servita e/o all'utenza, di cui almeno uno destinato a soggetti diversamente abili.

Dovrà essere installato o previsto un impianto ascensore per il collegamento dei vari piani del complesso e per ogni corpo di fabbrica, se disposto su più livelli.

## **8 - TEMPI PER L'IMMISSIONE NELLA DISPONIBILITÀ DELL'AZIENDA**

L'immobile completo rispondente alle esigenze dell'Azienda dovrà essere trasferito e consegnato in ogni sua parte all'Amministrazione procedente presumibilmente entro tre mesi dall'individuazione dell'immobile maggiormente rispondente alle esigenze dell'Azienda.

## **CAPO II – PARTE ECONOMICA E AMMINISTRATIVA**

### **9- DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE AI FINI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

I soggetti interessati alla vendita dovranno fornire la seguente documentazione:

#### **A. Documentazione Tecnica**

Relazione tecnica-illustrativa degli immobili offerti, nella quale sono descritte le principali caratteristiche degli immobili, quali: sistema costruttivo, numero di piani, superficie, volume, altezze interne ed esterne, epoca di costruzione, principali interventi di manutenzione, impianti installati, eventuali materiali e/o sostanze insalubri presenti e tutte le ulteriori informazioni ritenute utili a descrivere compiutamente gli immobili e il loro stato manutentivo;

Elenco degli immobili, qualora il complesso sia distinto in più corpi di fabbrica attigui, con l'indicazione della superficie lorda distinta per destinazione d'uso;

Titoli edilizi autorizzativi comprovanti la legittimità sia dei volumi edificati sia delle relative destinazioni d'uso;

Ulteriori certificazioni aggiuntive possedute (agibilità, VV.F., ISPEL/INAIL, ecc.);

Planimetrie d'insieme in scala non inferiore a 1:500, in cui sono riportati i punti di accesso agli immobili e la loro ubicazione topografica nell'ambito del territorio comunale;

Grafici plano-altimetrici (piane, prospetti e sezioni), in scala non inferiore a 1:100, in numero sufficiente a descrivere in modo esaustivo la configurazione geometrica degli immobili, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche e delle strutture portanti;

Visure catastali con planimetrie, con indicazione di tutte le particelle, subalterni, relativa consistenza e ditte;

Documentazione fotografica e planimetria ubicativa dei punti di scatto;

Valori dei parametri urbanistici più significativi, come rapporto di copertura (superficie coperta rapportata alla superficie del lotto) e rapporto volumetrico (volume edificato fuori terra rapportato alla superficie del lotto);

Proposta di trasformazione: eventuali grafici e relazione descrittiva di una o più proposte di trasformazione della tipologia di immobili ricercati, al fine di meglio illustrare la eventuale capacità di trasformazione dell'immobile alle esigenze dell'Azienda.

#### **B. Documentazione Economica**

La documentazione economica da allegare sarà infine costituita dal valore economico a corpo assegnato all'immobile dal proponente nello stato in cui si trova. Detto valore dovrà essere in linea con i valori di mercato relativi allo stesso ambito territoriale, desumibili dai dati presenti presso l'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in cui sia dichiarato un valore superiore, dovrà essere allegata apposita stima effettuata da un tecnico professionista.

## 10 - PARAMETRI DI VALUTAZIONE

Nella valutazione degli immobili l'Azienda terrà conto, in particolare, di:

- consistenza plano-volumetrica e catastale degli immobili, distinta per destinazione d'uso (sanitaria, ufficio, deposito, pertinenza, ecc.);
- stato di conservazione degli immobili;
- fattibilità tecnico-economica degli interventi di adeguamento degli immobili alle normative vigenti e alle esigenze aziendali richieste;
- presenza di sostanze insalubri;
- ubicazione topografica degli immobili rispetto alle richieste dell'Azienda;
- titoli edilizi autorizzativi comprovanti la legittimità dei volumi edificati e delle relative destinazioni d'uso;
- certificazioni aggiuntive possedute (agibilità, VV.F., ISPESL/INAIL, ecc.);
- valore economico proposto;
- elementi preferenziali esposti nei precedenti paragrafi, con particolare preferenza per gli immobili che si trovano in posizione più vicina al centro della città ed ai principali nodi di scambio del sistema di TPL.

Si specifica che alle proposte meritevoli di attenzione da parte dell'Azienda sarà richiesto di produrre perizia di stima timbrata e firmata da tecnico abilitato. Detta perizia di stima, unitamente a tutta la documentazione prodotta dal proponente, sarà trasmessa all'Agenzia delle Entrate per la valutazione economica di parte pubblica e poi a seguire all'Agenzia del Demanio per il nulla osta di congruità del prezzo.

L'Azienda procedente, a seguito di tale iter procedurale, formulerà formale proposta di acquisto al prezzo ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio. In caso di accettazione di tale prezzo da parte del proponente si procederà all'acquisto del bene immobiliare con rogito notarile.

In ultimo, si specifica che l'Azienda si riserva, in ogni caso, di valutare tutte le offerte pervenute dalla ricerca di mercato, se confacenti alle proprie esigenze, indipendentemente dall'ubicazione.

Inoltre, la ricezione delle manifestazioni di interesse non comporta per l'Azienda alcun obbligo o impegno e non vincolano in alcun modo l'Azienda né all'acquisto dell'immobile né al rimborso delle spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta (o di qualunque importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento).