

UOC SERVIZI TECNICI E PATRIMONIALI

ST 02-2023

**AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE CON OPZIONE DI RISCATTO
ALL'AVVERARSI DELLE CONDIZIONI PER L'ALIENAZIONE DELL' IMMOBILE UBCATO IN COMUNE
DI ROANA – MEZZASELVA IN VIA ALFREDO CAMPIGLIO N.22**

Preso atto che l'edificio sito in via Alfredo Campiglio n. 22 a Mezzaselva frazione di Roana (VI), non è più utilizzato da questa Azienda ULSS 7 Pedemontana per esigenza a carattere istituzionale e che per lo stesso sono pervenute delle manifestazioni di interesse volontarie per l'acquisizione o la concessione in locazione; si informa che questa Azienda con il presente avviso intende avviare un'acquisizione di manifestazioni di interesse finalizzata a conoscere e valutare l'eventuale interesse da parte di operatori economici del settore capaci a contrarre con la P.A, per la locazione con opzione di riscatto in caso di acquisto dell'immobile da effettuarsi con successivo confronto competitivo.

La scelta dell'operatore economico, cui affidare l'immobile sopracitato, avverrà nel rispetto dei principi comunitari previsti dall'art. 3 del D. Lgs. 36/2023 secondo quanto espressamente disposto dalla lex specialis e dalle disposizioni del Codice in essa puntualmente richiamate atteso che l'oggetto di cui al presente avviso non rientra nell'ambito di applicazione del D. Lgs. 36/2023.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici.

Si precisa, infine, che il presente avviso e la successiva manifestazione di interesse non vincolano in alcun modo l'Azienda ULSS 7 Pedemontana e non costituiscono diritti o interessi legittimi a favore dei soggetti coinvolti.

Con il presente avviso non è posta in essere alcuna procedura concorsuale, di gara d'appalto e di procedura negoziata; trattasi di un'indagine esplorativa conoscitiva finalizzata all'individuazione di operatori economici, da consultare nel rispetto dei principi di libera concorrenza, di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza nonché di pubblicità.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali e non vincola in alcun modo l'ULSS 7 Pedemontana, che sarà libera di sospendere, interrompere, modificare o annullare in qualsiasi momento il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Di conseguenza, nessun diritto potrà sorgere ad alcun titolo, quindi neanche a titolo di risarcimento o indennizzo, in capo ai soggetti che presenteranno la propria manifestazione di disponibilità.

L'avviso inoltre non potrà essere inteso e/o interpretato come invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., oppure come avviso o bando ai sensi del D.lgs. 36/2023.

Il presente avviso, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, all'Albo Pretorio del Comune di Roana, sul sito internet dell'Azienda Sanitaria ULSS 7 Pedemontana e sul sito istituzionale della Regione Veneto, è finalizzato a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione di operatori economici in modo non vincolante per l'ULSS 7 Pedemontana.

1. AMMINISTRAZIONE

**Azienda ULSS 7 Pedemontana Via dei Lotti, 40 - 36061 BASSANO DEL GRAPPA
UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali**

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali – ing. Daniele Panizzo. Eventuali richieste di chiarimenti potranno essere richieste telefonicamente alla Segreteria dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali al n. 0424 888921 o tramite mail all'indirizzo servizio.tecnico@aulss7.veneto.it.

2. OGGETTO

Il presente avviso ha per oggetto l'affidamento per per la locazione con opzione di riscatto in caso di acquisto dell'immobile di proprietà dell'Azienda ULSS 7 Pedemontana sito in Comune di Roana (VI), località Mezzaselva in via Alfredo Campiglio n. 22, da adibire a struttura con finalità sanitarie, socio-sanitarie e/o socio-assistenziali.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare oggetto di locazione risulta censito al Catasto Fabbricati:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	SUPERFICIE [mq]	RENDITA €
29	24	5	B/2	10.938	67.819,21

L'immobile in oggetto si trova nella frazione di Mezzaselva di Roana lungo la strada che porta al Monte Verena. Sorge a mezza costa di un pendio completamente immerso in una zona boschiva, leggermente decentrata rispetto ai centri abitati dell'Altopiano e per questo adatta ad attività che traggono beneficio dalla particolare posizione geografica.

Il nucleo storico risale alla metà degli anni 30' del secolo scorso quando fu realizzato e attivato il plesso ospedaliero "Istituto Chirurgico Ortopedico Vittorio Emanuele III".

L'immobile è stato ristrutturato e ampliato nel periodo 1985/1995 e presenta una struttura con 4 piani fuori terra e piano interrato.

L'attuale Destinazione Urbanistica è "Zona Pubblica Tipo B – Ospedale-Casa di Cura" come meglio definito nel Certificato rilasciato dal Comune di Roana in data 09/06/2020 e allegato al presente avviso.

L'immobile risulta libero da ipoteche, pignoramenti, o altri pregiudizievoli come da verifica nei registri immobiliari.

Eventuali lavori ed opere di adeguamento, comprensivi di ogni ulteriore adempimento occorrente per l'ottenimento ed il rilascio delle relative autorizzazioni per l'esercizio di struttura sanitaria, socio-sanitaria e/o socio-assistenziale sono a carico dell'operatore economico individuato.

Il sopralluogo è obbligatorio. L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

4. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti partecipanti all'avviso debbono, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione essere in possesso dei seguenti requisiti, che saranno dichiarati nel modello allegato A:

- insussistenza delle cause di esclusione indicate dagli artt. 94-98 del D.lgs 36/2023; l'insussistenza delle condizioni di esclusione di cui ai citati artt. 94-98 del D.lgs 36/2023 deve riguardare tutti i soggetti con poteri di rappresentanza e di firma indicati nel certificato camerale.
- iscrizione nel registro delle imprese della C.C.I.A.A. (registro delle imprese) per servizi analoghi a quelli oggetto del presente avviso.

5. LOCAZIONE CON OPZIONE DI RISCATTO ALL'AVVERARSI DELLE CONDIZIONI PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE

Premesso che è intenzione dell'Azienda procedere all'alienazione del bene, il diritto di riscatto in capo al conduttore è subordinato all'avverarsi della condizione sospensiva della stipula di un accordo di conciliazione avente ad oggetto gli usi civici con il Comune di Roana e del venir meno di eventuali cause ostative all'alienazione dell'immobile connesse a tale accordo. In tale ipotesi, il conduttore ha diritto di acquisto entro 30 giorni dalla comunicazione dell'Azienda potendo esercitare l'opzione di riscatto di una quota dei canoni, pari al 10% dei canoni versati, sul valore di acquisto.

Il valore di acquisto sarà pari al valore di offerta presentato in sede di gara dove il valore minimo viene fissato in € 4.000.000. Il canone di locazione annuo verrà altresì determinato nella misura pari al 4% del valore di acquisto offerto in sede di gara.

Nell'ipotesi di mancata realizzazione delle condizioni necessarie per procedere all'alienazione dell'immobile in parola, la locazione proseguirà con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- durata della locazione si ipotizza considerata in anni 6 (sei) con rinnovo di ulteriori 6 (sei) anni salvo disdetta comunicata a mezzo PEC da una delle parti interessate almeno 60 giorni prima della scadenza del primo periodo;
- canone di locazione con adeguamento annuale in base a indice ISTAT-FOI al netto dei Tabacchi

Il locatario si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad affittare i locali e rimane vincolato a tale

obbligo per almeno sei mesi dalla data di presentazione dell'offerta stessa.

Si procederà alla trattativa anche in presenza di un solo interessato.

L'importo dei lavori necessari all'adeguamento della struttura sarà a completo carico del Locatario/Acquirente.

Una volta ottenuta l'Autorizzazione alla Realizzazione rilasciata dall'ufficio "Direzione Edilizia ospedaliera a finalità collettiva" della Regione Veneto, l'Azienda ULSS 7 Pedemontana potrà procedere con la sottoscrizione del contratto con la Società.

L'Azienda ULSS 7 Pedemontana procederà alla richiesta del pagamento del canone di locazione stabilito a partire dalla data di ottenimento della suddetta Autorizzazione.

L'Azienda si riserva di valutare eventuali proroghe nella corresponsione del canone in caso di comprovate motivazioni non dipendenti dalla parte conduttrice.

Ciascuna richiesta verrà valutata nello specifico in modo da trovare soluzioni alternative che non compromettano lo svolgimento della trattativa.

6. ONERI A CARICO DEL LOCATARIO/ACQUIRENTE

1. Trattandosi di immobile soggetto a destinazione d'uso sanitaria dovrà essere acquisita a carico del locatario/acquirente:

- l'*Autorizzazione alla Realizzazione di strutture* ai sensi dell'Art. 3 della Legge Regionale 16 agosto 2002, n.22;

- l'*Autorizzazione all'Esercizio di attività sanitarie e socio-sanitarie* ai sensi dell'Art. 4 della Legge Regionale 16 agosto 2002, n.22;

2. Rimangono a carico del locatario/acquirente tutti gli oneri inerenti l'acquisizione delle autorizzazioni, i lavori e i relativi permessi e oneri necessari per l'esecuzione dei lavori stessi.

7. VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO

L'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente per attività coerenti con l'attuale destinazione urbanistica.

In relazione al contratto di locazione, è fatto espresso divieto al locatario/acquirente di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C.

8. STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

L'immobile è concesso in locazione con opzione di riscatto nello stato di fatto in cui si trova.

Le manutenzioni straordinarie necessarie per rendere l'immobile funzionale alla destinazione d'uso saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le stesse dovranno essere preventivamente approvate dall'ULSS 7 Pedemontana.

Ai sensi dell'articolo 1592 del Codice Civile, al locatario, alla scadenza del rapporto locativo qualora non si usufruisca dell'opzione di riscatto, non sono dovute indennità per i miglioramenti apportati all'immobile locato.

9. SOPRALLUOGO

Qualora gli interessati volessero visionare la documentazione tecnica potranno rivolgersi al seguente recapito:

Ing. Matteo Alberton – Servizi Tecnici e Patrimoniali – ULSS 7 Pedemontana – 0424 883220

mail: matteo.alberton@ULSS7.veneto.it

Il sopralluogo è obbligatorio.

Le date del sopralluogo verranno comunicate agli interessati a seguito della richiesta pervenuta.

10. MODALITÀ E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE

La manifestazione d'interesse dovrà essere redatta in conformità all'allegato A) al presente avviso, sottoscritta e corredata da copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, comprensiva di UNA PRESENTAZIONE DELL'ATTIVITÀ CHE SI INTENDE SVOLGERE NELL'IMMOBILE IN QUESTIONE

I soggetti interessati alla manifestazione di interesse, in possesso dei requisiti, dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, entro le ore 12.00 del 06/10/2023 accedendo all'indirizzo web: <https://www.aulss7.veneto.it/bandi-di-gara>, con riferimento all'oggetto:

“ST 02-2023 –“AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE CON OPZIONE DI RISCATTO IN CASO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI ROANA – MEZZASELVA IN

VIA ALFREDO CAMPIGLIO N.22, DA ADIBIRE A STRUTTURA CON FINALITA' SANITARIE, SOCIO-SANITARIE E/O SOCIO-ASSISTENZIALI"

- cliccando sulla voce "manifesta interesse";
- allegando la documentazione relativa alla manifestazione di interesse "Modulo Dichiarazione Manifestazione Interesse (allegato A)" debitamente compilata e firmata, accompagnato dalla fotocopia di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità, accompagnato dalla documentazione da allegare indicata nel modulo medesimo, inserendola in una cartella compressa (non firmata digitalmente) in formato elettronico (.zip) ovvero (.rar) ovvero (.7z) ovvero equivalente software di compressione dati (il file da allegare corrisponde alla cartella compressa in questione).

L'Azienda ULSS 7 Pedemontana declina ogni responsabilità per il mancato perfezionamento, nel termine stabilito, dall'avviso di manifestazione di interesse.

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute oltre il citato termine ed eventuali candidature pervenute prima della pubblicazione del presente avviso pubblico.

Resta stabilito sin da ora che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto di partecipazione ad altre procedure di affidamento, sia di tipo negoziale sia pubblico.

Le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Azienda, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di procedere o meno con l'iniziativa.

11. SEGUITO DELLA PROCEDURA

Sulla base delle proposte e delle relazioni pervenute, l'Azienda si riserva di individuare uno o più operatori economici aventi i requisiti idonei, con i quali si riserva di avviare adeguate trattative secondo i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, pubblicità.

A seguito della trattativa il soggetto individuato ovvero i soggetti individuati quali locatari stipulerà/stipuleranno con l'Amministrazione il contratto di locazione inerente una o più strutture sopraindicate previa trasmissione della documentazione necessaria per il perfezionamento del contratto medesimo.

12. TRATTAMENTO DEI DATI

In relazione ai dati personali (dati riferiti a persona fisica) riferiti ai soggetti che partecipano alla presente procedura con la semplice presentazione della manifestazione di interesse sopra citata, si informa, ai sensi del D. Lgs 196/2003 e del Regolamento U.E. 2016/679:

- che i dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui alla presente procedura, con modalità sia manuali/supporto cartaceo, che automatizzate/supporto informatico;
- che il trattamento dei dati è necessario ai fini della gestione della partecipazione alla procedura;
- che il mancato conferimento dei dati richiesti comporta l'impossibilità di gestire detta partecipazione;
- che la comunicazione dei dati a soggetti terzi avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti, o comunque al fine di poter dare esecuzione alla procedura sempre per finalità istituzionali d'ufficio;
- che il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità, necessità, proporzionalità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
- che i dati trattati possono essere acquisiti da terzi in relazione ad istanze di accesso documentale o di accesso civico.

PUBBLICITA'

Il presente avviso viene pubblicato <https://www.aulss7.veneto.it/bandi-di-gara>

Il Direttore Generale
dott. Carlo Bramezza