



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Ospedaliero - Universitaria di Bologna



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

Policlinico S. Orsola-Malpighi

Dipartimento Tecnico
Progettazione, sviluppo ed investimenti

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
PER RICERCA IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE FORMATIVA
DELL'AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA DI BOLOGNA**

1. OGGETTO

L'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna, in esecuzione della deliberazione del Direttore Generale n. 23 del 11/02/2016, intende avviare un'indagine di mercato per individuare un soggetto interessato ad offrire in locazione, anche ad uso non esclusivo, un immobile dotato di specifici requisiti, localizzato in prossimità della sede aziendale, da destinare a sede formativa dei Corsi di Laurea in Scienze Infermieristiche.

Gli immobili proposti devono essere effettivamente disponibili per l'immediata occupazione al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non può essere ritenuta, in alcun modo, impegnativa per l'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna.

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse. L'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse.

Non saranno corrisposte provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari.

2. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di locazione è richiesta per un periodo minimo di anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori anni 6 (sei), con l'esplicita rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza.

Al fine di garantire un tempo minimo di durata della locazione, potrà essere esclusa la facoltà di recesso da parte del conduttore per i primi 3 anni di locazione.

Al termine dei primi 6 anni, se il contratto verrà rinnovato per ulteriori 6 anni, il conduttore potrà recedere dal contratto con un preavviso di 6 mesi.

3. TEMPISTICA

La consegna dell'immobile selezionato dovrà avvenire entro il termine massimo del 31 marzo 2016.

Dipartimento Tecnico
Progettazione, sviluppo ed investimenti
Direttore: Ing. Daniela Pedrini
Via Albertoni, 15 - 40138 Bologna
T. +39.051.214.1242 - F. +39.051.636.1200
dat@aosp.bo.it

Azienda Ospedaliero - Universitaria di Bologna
Via Albertoni, 15 - 40138 Bologna
T. +39.051.214.1111 - segreteria.generale@aosp.bo.it
Cod. Fisc. 92038610371

4. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi.

4.1 TIPOLOGIA

L'immobile che si ricerca dovrà essere costituito da un complesso immobiliare cielo/terra, o da una porzione di complesso immobiliare, comunque dotata di autonomia funzionale e di accesso riservato.

La superficie potrà estendersi su un solo piano o su più piani. In tutti i casi la soluzione offerta dovrà costituire preferibilmente un'unica unità immobiliare, non frazionata in lotti, e dovrà essere utilizzabile senza barriere architettoniche o funzionali.

L'immobile dovrà essere preferibilmente nuovo o di recente costruzione o ristrutturazione, dovrà avere impianti tecnologici a norma e il suo utilizzo non dovrà richiedere costi di investimento in opere murarie o adeguamento degli impianti a norme di legge. La possibilità di connessione alla rete in fibra ottica è elemento qualificante. Eventuali lavori di piccola manutenzione e ripristino funzionale, per rendere fruibile l'edificio, saranno a carico del locatore e saranno concordati con l'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna in fase di sottoscrizione del contratto di locazione.

Non sono ammesse proposte riguardanti porzioni di immobili suddivise su più edifici, da ristrutturare o da realizzare *ex novo*.

4.2 DIMENSIONAMENTO E CONSISTENZE EDILIZIE

L'immobile proposto in locazione dovrà essere idoneo ad ospitare aree per uso formazione debitamente attrezzate (comprendenti di arredi e di quant'altro necessario per l'uso richiesto):

- 2 aule da 100 posti per il CDL in Scienze Infermieristiche;
- 2 aule da 25 posti per il CDL in Tecniche di Laboratorio Biomedico;
- 1 aula da 70 posti per Master in Area Critica, Master in Coordinamento delle PS, esami di laurea, ecc.;
- 1 aula per simulazione (circa 30 mq);
- 2 aule da 25 posti per Laurea Magistrale in Scienze Infermieristiche e Ostetriche;
- 3 studi per coordinatori (6 posti lavoro) e 1 locale per segreteria e archivio;
- Locali da adibire a spogliatoi (circa 300 armadietti);
- Servizi igienici per studenti (docce per tirocinanti);
- Servizi igienici per coordinatori e segreteria;
- 1 sala riunioni;
- 1 sala studio per studenti;
- 1 saletta soggiorno per studenti.

L'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna si riserva di valutare a suo insindacabile giudizio la validità delle soluzioni offerte dal punto di vista dell'adeguatezza degli spazi.

4.3 LOCALIZZAZIONE

L'immobile proposto dovrà essere localizzato nel territorio del Comune di Bologna, preferibilmente nelle vicinanze della sede dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna.

L'esatta localizzazione dell'area in cui si trova la superficie offerta in locazione e della superficie stessa dovrà essere ben evidenziata sulle planimetrie catastali urbana e di zona.

4.4 SERVIZI

La zona in cui ricade il cespite proposto in locazione deve essere ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione e con la stazione ferroviaria.

Nella manifestazione di interesse dovranno essere indicate le linee di autobus/tram che servono l'area in cui ricade l'immobile, evidenziando i percorsi effettuati dalle linee su mappa della città.

5. ELEMENTI QUALIFICANTI

Verranno valutati, come elementi qualificanti della proposta, i seguenti aspetti:

- a. disponibilità immediata di occupazione dell'immobile;
- b. facile accessibilità mediante l'utilizzo di mezzi pubblici o piste ciclabili, per un agevole collegamento con il centro della città, con la stazione ferroviaria e con le arterie di comunicazione esterne;
- c. qualità e adeguatezza del contesto urbano in cui insiste l'immobile;
- d. assenza di barriere architettoniche o funzionali;
- e. aspetti d'innovazione funzionale e tecnologica per quanto riguarda le soluzioni proposte per:
 - e.1. la sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica;
 - e.2. l'efficienza gestionale;
 - e.3. la sicurezza per gli ambienti di lavoro;
 - e.4. la sicurezza antieffrazione.
- f. ipotesi migliorative rispetto a quanto previsto dalle norme in vigore ed ai requisiti richiesti dall'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna con particolare riferimento alle soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali.

6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proprietari degli immobili aventi i requisiti di cui sopra, che vogliano proporre in locazione il proprio immobile all'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna dovranno far pervenire una manifestazione di interesse in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 12.00 del 04/03/2016, al seguente indirizzo:

Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna - Segreteria Dipartimento tecnico - Via Albertoni n. 15 - 40138 BOLOGNA.

Sul plico dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente e dovrà essere apposta la seguente dicitura:

"Ricerca immobile da adibire a sede formativa - Manifestazione di interesse - NON APRIRE".

Il plico potrà essere consegnato a mano, o trasmesso per posta, ovvero tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate: in tali casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo in entrata apposto dall'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della stessa nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine di presentazione delle manifestazioni di interesse presso l'indirizzo sopra indicato.

La manifestazione di interesse, redatta secondo l'allegato Modello "A", deve essere sottoscritta:

- dal proprietario dell'immobile nel caso di persona fisica;
- dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica;
- da soggetto munito dei necessari poteri la cui procura dovrà essere inserita nel plico, in caso di intermediario.

La manifestazione di interesse dovrà contenere le seguenti dichiarazioni, rese ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i.:

1. che non sussistono nei confronti del proprietario proponente, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'art. 38, comma 1 del D.lgs. n. 163/2006 a cui si rinvia.
2. di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di locazione per l'immobile proposto;
3. l'ubicazione e gli identificativi catastali dell'immobile;
4. che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali;
5. che l'immobile è stato edificato in virtù di un legittimo titolo edilizio ed è conforme alla disciplina urbanistica vigente;
6. l'interesse a concedere l'immobile in locazione;
7. di accettare tutte le condizioni previste dal presente avviso pubblico;
8. di impegnarsi a far visionare l'immobile da personale indicato dall'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna;
9. di impegnarsi a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle proposte, una verifica tecnico-amministrativa dell'immobile proposto in locazione, nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che l'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna dovesse richiedere sull'immobile stesso;
10. di impegnarsi alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nel presente avviso (31 marzo 2016);
11. proposta economica relativa al canone annuale di locazione, al netto delle imposte di legge con espressa previsione che la proposta del canone indicato è vincolante per 6 mesi, a decorrere dal termine di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse e per il primo anno di locazione. Ai sensi dell'Art. 32 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, co. 9 sexies, della Legge 5 Aprile 1985 n.118, il canone potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, fermo restando che le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato, mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Al fine di agevolare l'attività di verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati, alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la documentazione specificata in seguito; i documenti tecnici dovranno pervenire anche in formato digitale con estensione pdf (o altro file di stampa):

- 1) in caso di persona giuridica, il Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in data non anteriore a sei mesi, in originale o copia conforme;
- 2) copia del titolo di proprietà dell'immobile o del titolo di provenienza della capacità di locare;
- 3) planimetria catastale dell'area urbana e della zona in cui è situato l'immobile;
- 4) mappa della città con evidenziati in colori diversi: il punto di collocazione dell'immobile e i principali collegamenti di mezzi pubblici con il centro città e la stazione ferroviaria, le vie di collegamento con la tangenziale, le piste ciclabili che servono la zona;
- 5) elaborato planimetrico dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici;
- 6) planimetrie, prospetti e sezioni dell'immobile, da produrre in rapporto di scala adeguato, con indicate le quote principali e il fattore di scala adottato;
- 7) documentazione fotografica dell'immobile e della strada in cui insiste;
- 8) scheda tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:
 - a) Consistenze:
 - superficie lorda e netta totale;
 - superficie lorda e netta suddivisa per piano;
 - eventuale presenza di ascensore o montacarichi;
 - b) Tipologie e caratteristiche prestazionali IMPIANTI TECNOLOGICI (elettrici, illuminotecnici, meccanici e di climatizzazione, trasmissione dati, impianti di protezione attiva e passiva, impianti speciali per supervisione e controllo, impianti solari di captazione energetica, impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, etc.);
 - c) Sistemi ed elementi costruttivi (chiusure verticali, pavimenti, controsoffitti, partizioni interne, infissi interni, infissi esterni, finiture, elementi accessori, eventuali arredi speciali, ecc.);
 - d) Illustrazione della tipologia strutturale, dello stato di conservazione e degli interventi di ripristino funzionale eventualmente necessari;
 - e) Dispositivi e soluzioni circa la sostenibilità ambientale nel rispetto della normativa vigente;
 - f) Sistemi e soluzioni per la sicurezza e salute sui luoghi di lavoro con dichiarazione esplicita di idoneità del progetto e dell'immobile alle disposizioni normative vigenti;
 - g) Copia delle certificazioni previste dalla normativa vigente in materia, atte a dimostrare la piena e completa idoneità tecnica e amministrativa dell'immobile ad essere adibito all'uso al quale sarà destinato quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità, idoneità statica, allaccio alla rete di raccolta delle acque nere e bianche, certificato di prevenzione incendi, titoli edilizi (concessione edilizia/permesso di costruire; D.I.A.; S.C.I.A.), certificato di destinazione urbanistica, documentazione catastale, certificazioni impiantistiche, attestato di certificazione energetica, ecc..
 - h) Dichiarazione circa l'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/04;
 - i) Analisi di rispondenza della proposta in merito a quanto descritto nel presente avviso al punto 6. "Elementi qualificanti", con trattazione specifica degli argomenti, suddivisa secondo l'elencazione fornita.

- 9) ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
- 10) fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della manifestazione di interesse.

6.1 ULTERIORI INFORMAZIONI

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con il proponente, finalizzata tra l'altro all'approvazione di uno schema di locazione, contenente tutte le clausole pattuite.

Nel caso in cui, nel corso della trattativa, venga accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero alla normativa vigente, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse e senza che alcun diritto possa essere avanzato da parte di chi ha effettuato la proposta.

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente indirizzo e-mail paola.petocchi@aosp.bo.it o al seguente numero di fax 051/6361200. Nella richiesta dovrà essere indicato il numero di fax e l'indirizzo e-mail al quale inviare le risposte.

7. INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 si informa che i dati forniti sono necessari e saranno trattati per le finalità connesse alla partecipazione alla selezione delle manifestazioni di interesse. Per tali ragioni la mancata indicazione degli stessi preclude la partecipazione a detta procedura. Il trattamento verrà effettuato con procedure anche informatizzate con logiche correlate alle finalità indicate e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati medesimi. I dati personali acquisiti non saranno oggetto di diffusione.

L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 7 della norma citata, in virtù dei quali potrà chiedere e ottenere, tra l'altro, informazioni circa i dati che lo riguardano e circa le finalità e le modalità del trattamento; potrà anche chiedere l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione, la cancellazione, l'anonimizzazione e il blocco dei dati e potrà infine opporsi al trattamento degli stessi. Tali diritti potranno essere esercitati mediante richiesta inviata con lettera Raccomandata A.R. al Titolare della Privacy, presso la sede legale dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna, al seguente indirizzo: Via Albertoni n. 15 - 40138 BOLOGNA.

Il Direttore Generale
Dr. Mario Cavalli

