

AVVISO PER LA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE
DA ADIBIRE A SEDE CENTRALE NEA 116117 PER LE ESIGENZE
DELL'AZIENDA USL DI BOLOGNA – RIAPERTURA TERMINI

L'Azienda USL di Bologna con sede in Via Castiglione n. 29 – Bologna intende acquisire in locazione un immobile, ubicato sul territorio della provincia di Bologna da adibire a sede della centrale operativa NEA 116117.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le istanze che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura ed avviare altra procedura, di non selezionare alcuna istanza, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo; l'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter, senza che i proponenti possano vantare diritti o aspettative di sorta.

L'Azienda USL non corrisponderà nessun riconoscimento economico per intermediazioni immobiliari o attività di agenzie immobiliari o altro simile che fossero coinvolte in qualsiasi modo nell'individuazione dell'immobile o degli immobili da locare.

Nessun diritto sorge in capo al soggetto che formulerà la proposta per il semplice fatto della presentazione della stessa.

L'immobile dovrà possedere le seguenti principali caratteristiche:

1. composto da locali con **tipologia d'uso ad uffici**, avente superficie complessiva lorda non inferiore a mq. 750, più idonea area tecnica atta ad ospitare l'impiantistica necessaria per un totale di circa mq. 900/1000, quantificata da questa Amministrazione in maniera meramente indicativa;
2. ubicato sul territorio della Provincia di Bologna;
3. dotato di area esterna o coperta adeguatamente pavimentata con possibilità di parcheggio e area esterna limitrofa all'edificio (o soluzioni equivalenti) dove possa essere installato **un gruppo elettrogeno** a servizio della centrale. Si precisa che le aree esterne sono da intendersi aggiuntive rispetto alla superficie complessiva riportata al precedente punto 1;
4. nel caso di nuovo fabbricato, deve essere rispondente alla norma antisismica per classe d'uso almeno 2; nel caso di edificio esistente, deve essere stato oggetto di verifica/miglioramento con il raggiungimento di un livello di sicurezza sismica nei confronti dei meccanismi locali e globali (rapporto tra l'azione sismica massima sopportabile e dalla struttura e l'azione sismica massima che si utilizzerebbe nel progetto di una nuova costruzione) maggiore o uguale al 60%;
5. l'edificio deve essere rispondente alle norme antincendio per la destinazione d'uso prevista;
6. dotato di agibilità e con certificazione degli impianti tecnologici.

Le ulteriori caratteristiche richieste dall'Azienda USL sono descritte nella scheda allegata al presente avviso (Allegato 1).

Il soggetto che formulerà la proposta dovrà comunque garantire che l'immobile individuato abbia tutte le caratteristiche descritte nelle schede allegate al presente avviso. Le suddette caratteristiche potranno essere già possedute o potranno essere raggiunte attraverso opere di adeguamento degli spazi esistenti, che il proponente dovrà realizzare a proprie spese, ottenendo tutte le autorizzazioni di legge e l'agibilità, comprese le necessarie variazioni al Catasto.

In merito alla rispondenza alle norme dell'immobile si riporta l'elenco, non esaustivo, delle principali norme di riferimento:

Ambienti di Lavoro:

- Testo unico in materia di sicurezza salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, D.Lgs n°81 del 09/04/2008;

Strutture: Norme tecniche delle costruzioni

Prevenzione incendi:

- Tutte le norme specifiche applicabili al settore, che riguardano:
 - ambienti di lavoro
 - resistenza e reazione al fuoco delle strutture

Edilizia:

- Normativa in merito al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche Dlgs 503/96;

Impianti Elettrici:

- Norme UNI e CEI
- Norme per la sicurezza degli impianti, D.M. 22/01/2008 n. 37 e successive modificazioni;

Impianti Meccanici:

- Norme per la sicurezza degli impianti, D.M. 22/01/2008 n. 37 e successive modificazioni.

MODALITA' DI ESECUZIONE DELLA RICERCA DI MERCATO

La presente ricerca sarà svolta in due fasi successive.

Prima Fase - presentazione delle proposte e verifica della loro rispondenza alle finalità e caratteristiche individuate.

Chiunque ritenga di avere disponibilità di un immobile idoneo potrà presentare la propria proposta, corredando la stessa della documentazione di cui al successivo paragrafo senza progetti e/o quantificazioni economiche.

A seguito della raccolta delle disponibilità l'AUSL provvederà a nominare apposita commissione per la valutazione delle proposte pervenute e verifica della loro rispondenza a quanto richiesto.

Seconda fase - lettera d'invito e formulazione offerta.

Ai soli candidati che avranno formulato proposte conformi e rispondenti alle specifiche di cui al presente avviso verrà richiesta:

- la redazione di uno studio di fattibilità sulla base delle specifiche tecniche fornite dall'Amministrazione;
- la quantificazione del canone di locazione.

La commissione all'uopo costituita valuterà le offerte pervenute.

Al fine dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dei seguenti elementi tecnici/economici:

- 1) Rispondenza dell'immobile alle caratteristiche richieste;
- 2) Ottimizzazione della superficie in base alle esigenze descritte ed alla funzionalità degli spazi;
- 3) Tempi di consegna dell'immobile idoneo all'uso;
- 4) Ubicazione in zona facilmente accessibile agli operatori mediante la rete di trasporti pubblici e mediante trasporto privato;
- 5) Canone di locazione complessivo lordo/annuo dell'immobile;
- 6) Classe energetica e stato di manutenzione e dotazione impiantistica.

Il canone di locazione del miglior offerente sarà sottoposto ad una verifica di congruità, riservandosi l'AUSL di richiedere ulteriore parere di congruità all'Agenzia del Demanio.

Si precisa che il valore del canone indicato e congruito sarà abbattuto del 15% come da normativa vigente.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PRIMA FASE

Gli interessati dovranno inviare la documentazione in formato elettronico via pec o presentare un plico in formato cartaceo, contenente:

- a) scheda immobile sottoscritta e compilata in ogni sua parte (Allegato 1);
- b) documentazione richiesta in calce alla scheda immobile (Allegato 2);
- c) dichiarazione, corredata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità, secondo il Modello compilato in tutte le sue parti (Allegato 3);
- d) copia del presente avviso sottoscritto per esteso in ogni sua pagina, per accettazione.

La documentazione dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 23 luglio 2025.

Il termine è da intendersi perentorio ed inderogabile.

In caso di pec la documentazione dovrà essere trasmessa, entro il predetto termine, al seguente indirizzo: servizio.patrimonio@pec.ausl.bologna.it

In caso di consegna a mano anche tramite Agenzia di recapito, il plico dovrà essere recapitato, entro il predetto termine, all'Azienda USL di Bologna – UO Gestione del Patrimonio - piano secondo, ala ovest, Via Gramsci 12 - 40121 Bologna.

L'Azienda USL declina ogni responsabilità in ordine a disguidi postali o di altra natura che impediscano il recapito del plico entro il termine predetto.

In caso di spedizione della documentazione il plico dovrà riportare all'esterno in forma chiara e leggibile l'indicazione del mittente completo di indirizzo, numero di telefono, indirizzo posta elettronica e pec con la seguente dicitura: "Indagine per la ricerca di immobile in locazione da adibire a sede della centrale operativa NEA 116117".

Per informazioni contattare l'UO Gestione del Patrimonio tel. 051/6079580-6079615.

L'Azienda USL si riserva di richiedere ulteriori documenti a supporto per la valutazione della/e proposta/e nonché di eseguire sopralluoghi in fase di valutazione della/e stessa/e.

Si precisa che questa Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai proponenti della prima fase, né agli offerenti della seconda fase per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

INFORMAZIONI E PUBBLICITA'

Per ulteriori informazioni, è possibile chiamare i seguenti numeri telefonici dell'Azienda USL di Bologna, UO Gestione del Patrimonio, Via Gramsci 12 Tel.051/6079580-6079615 tutti i giorni feriali dalle ore 9.00 alle ore 13.00 eccetto il sabato.

Il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge n. 241/90 è individuato nell'Ing. Daniela Pedrini.

Il presente avviso sarà pubblicato presso l'Albo on line del Comune di Bologna, sull'Albo informatico dell'Azienda USL di Bologna, visionabile sul sito internet dell'Azienda USL di Bologna (www.ausl.bologna.it) e presso l'UO Gestione del Patrimonio in Bologna, Via Gramsci n. 12.

INFORMATIVA

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) si informa che i dati trasmessi saranno utilizzati per lo svolgimento delle funzioni istituzionali inerenti alla presente procedura.

DISPOSIZIONI FINALI

Per quant'altro non previsto nel presente avviso, varranno le disposizioni del Codice civile. Il Foro competente per le controversie è quello di Bologna.

firmato
IL DIRETTORE UO
GESTIONE DEL PATRIMONIO
(Ing. Daniela Pedrini)

Bologna, lì 23 giugno 2025