

**AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE, CON OPZIONE DI ACQUISTO, PER UNO O PIÙ IMMOBILI DA DESTINARE A SEDE DI UFFICI E SERVIZI SANITARI DELL'AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE DI COSENZA NEL COMUNE DI COSENZA (CS)**

Data di scadenza presentazione manifestazioni di interesse: **19.02.2024**

Il Direttore dell'U.O.C. Gestione Tecnico Patrimoniale dell'Asp di Cosenza – Viale Alimena n.8 - 87100 Cosenza, telefono 0984/8931

**RENDE NOTO**

il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione della disponibilità per la conclusione di contratti di locazione, con opzione di acquisto”, per **un immobile** da destinare a sede di uffici e servizi sanitari per l'ASP di Cosenza, onde poter consentire l'unificazione degli stessi a fini logistici.

Il fine perseguito dall'ASP consiste:

- 1) Riunire in un grande immobile la maggior parte delle sedi (uffici e/o servizi sanitari) attualmente dislocati in diversi luoghi nel Comune di Cosenza (CS);
- 2) Ridurre il costo annuo dei fitti passivi attualmente sostenuto dall'ASP;
- 3) Ridurre, a seguito delle conseguenti economie di scala derivanti dall'accentramento delle attività, i complessivi costi connessi al funzionamento degli uffici e delle sedi destinate ai servizi sanitari.

**1 - OGGETTO**

Acquisizione di un immobile in locazione, con opzione di acquisto, di **grandi dimensioni** di proprietà di operatori privati o pubblici, singoli o associati che ne facciano richiesta, da destinare a nuova sede di uffici e servizi sanitari territoriali dell'ASP di Cosenza nel Comune di Cosenza (CS);

**2 – SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA**

Saranno ammessi tutti gli operatori costituiti da soggetti privati, imprese pubbliche, imprese singole, imprese riunite e/o consorziate, ovvero Cooperative e loro consorziati, e che non rientrino nei motivi di esclusione di cui all'art. 65 del D. LGS n. 36/2023.

**4 – CARATTERISTICHE GENERALI**

La ricerca è rivolta ad immobili urbani che rispondano alle seguenti caratteristiche:

- **Essere ubicato nel Comune di Cosenza (CS)** e servito da mezzi pubblici e ben collegato con le principali vie di comunicazione;
- **Poter essere destinato ad uso ufficio pubblico e servizi sanitari (ambulatori medici ecc.)**
- **Avere una superficie complessiva lorda**, comprendente tutti i locali (fatta esclusione di quelli destinati ad aree di parcheggio e aree giardinate), **compresa tra mq 5000 e mq 10000** e l'area di parcheggio ed area giardinata **tra i mq 1000 e mq 1500**;
- **Essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione.**

#### **4.1 - DURATA E VALORE DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione, con opzione di acquisto, avrà durata di anni 6, con facoltà del conduttore di determinarne il rinnovo alla scadenza.

Il canone di locazione dovrà in ogni caso essere inferiore ai parametri presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, e relativi alle caratteristiche dello specifico immobile da locare, nonché comunque tener conto della normativa applicabile alle locazioni stipulate dalla Pubblica Amministrazione.

Il contratto consente di prendere in locazione un immobile con facoltà di acquistarlo entro un determinato termine, scalando dal prezzo di acquisto una parte dei canoni fino ad allora pagati.

#### **4.2 - REQUISITI ESSENZIALI**

La ricerca è rivolta alla locazione di immobili urbani che rispondano ai seguenti **requisiti essenziali**:

##### **1) Requisito ubicazionale**

**L'immobile deve essere ubicato nel Comune di Cosenza (CS);**

##### **2) Requisiti funzionali e dimensionali**

###### **2.1) Struttura e utilizzo dell'immobile:**

- a) **avere una superficie complessiva lorda**, comprendente tutti i locali (fatta esclusione di quelli destinati ad aree di parcheggio) **compresa tra mq 5000 e mq 10.000**;
- b) **l'area di parcheggio ed area giardinata tra i mq 1000 e mq 1500**;
- c) altezza minima dei locali pari ad almeno di 2,70 metri;
- d) numero di servizi igienici idoneo a servire i dipendenti e gli ospiti esterni, distinti tra uomini, donne e disabili;
- e) immobile dotato di tutti gli impianti e certificazioni necessari alla sua consegna chiavi in mano;
- f) l'illuminamento generale dei locali deve garantire i valori minimi previsti dalla Norma UNI EN 12464-1: illuminazione dei luoghi di lavoro interni;
- g) l'impianto di condizionamento, che deve essere estivo ed invernale, deve garantire in ogni tempo e in ogni periodo dell'anno una temperatura interna compresa tra 18°C e 26°C;

#### **4.3 - ELEMENTI PREFERENZIALI**

Per le offerte che rispondono ai requisiti essenziali sopra indicati saranno valutati, quali elementi preferenziali, i seguenti aspetti:

##### *1) Localizzazione urbana:*

- a) vicinanza ad altri Uffici pubblici con particolare riferimento a quelli che operano in forte raccordo con l'Asp di Cosenza
- b) vicinanza a stazioni, o a fermate di mezzi pubblici urbani/extraurbani
- c) vicinanza a uffici postali e filiali bancarie e vicinanza a bar, ristoranti, ecc.;

##### *2) Struttura e utilizzo dell'immobile:*

- a) **indipendenza del fabbricato;**
- b) assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
- c) **presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio** ad uso esclusivo per i dipendenti e/o l'utenza;
- d) autonomia degli impianti tecnologici;
- e) caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi, con corridoi rettilinei per la distribuzione degli uffici e di superficie non superiore al 20% di quella destinata alle stanze;

#### **5 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Il termine di presentazione è il giorno 8 gennaio 2024.** Ove tale data coincida con una festività, la stessa è prorogata al primo giorno seguente non festivo.

#### **AVVERTENZE**

**Il presente avviso non vincola l'Amministrazione. L'amministrazione sarà tenuta al segreto rispetto alle offerte ricevute.**

**Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.**

**2) L'ASP di Cosenza potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola proposta valida,**

**IL DIRETTORE GENERALE**

**\*f.to Dott. Antonio Graziano**

\*Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/93