



# *Ministero della Salute*

**Direzione Generale della Prevenzione Sanitaria  
USMAF-SASN Lazio, Marche, Umbria, Abruzzo e Molise  
Sede Sasn di Roma**

Data di pubblicazione: 6 novembre 2023

Data di scadenza: 18 dicembre 2023

**INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI  
IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A POLIAMBULATORIO DEL  
MINISTERO DELLA SALUTE PER IL SERVIZIO DI ASSISTENZA SANITARIA AI  
NAVIGANTI IN OSTIA (ROMA)**

**IL MINISTERO DELLA SALUTE  
USMAF-SAN LAZIO, MARCHE, UMBRIA, ABRUZZO E MOLISE**

**RENDE NOTO**

che intende ricercare in Ostia (Roma) un immobile in locazione passiva da adibire a sede del Poliambulatorio del Servizio di Assistenza Sanitaria ai Naviganti, operante alle dipendenze funzionali del Ministero, avente le seguenti caratteristiche:

**1. *Requisiti dimensionali***

Superficie lorda di circa 190 mq ad uso ambulatoriale, con idonei servizi igienici a norma anche per diversamente abili.

Il Ministero si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica ma di dimensioni superiori a quelle prima indicate, fermo restando il rispetto dei principi e delle norme vigenti in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa.

**2. *Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale***

- ubicazione in zona della città di Ostia caratterizzata da comoda raggiungibilità e agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguatamente servita da mezzi pubblici e con adeguata dotazione di servizi;
- fabbricato preferibilmente cielo-terra;
- razionale distribuzione dei locali, preferibilmente su un unico piano e con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- impianto di condizionamento e riscaldamento preferibilmente autonomo;
- preferibilmente con dotazione d'impianto antintrusione e/o video-sorveglianza;
- sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici, preferibilmente di pertinenza dell'edificio;
- efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda).

### 3. *Requisiti tecnici specifici*

- destinazione dell'immobile ad uso "ambulatorio medico" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con D.M. del 22.02.2006 (G.U. del 02.03.2006 n.51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al D.P.R. n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. n. 81/08 e ss.mm.ii.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge n. 10/91, D.lgs. n. 192/2005, D.lgs. n. 311/2006, D.P.R. n. 59/2009, D.M. 26.06.2009, D.L. n. 63/2013, D.M. 26.06.2015);
- presenza di adeguata rete LAN;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. n. 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3, dell'O.P.C.M. n. 3274/2003);

documento di Vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza pari almeno a 0,6 ( $\zeta E \geq 0,6$ ) oppure che rientri nella "classe d'uso II", nell'ambito della classificazione prevista dal Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 17.01.2018 (*Norme Tecniche per le Costruzioni 2018*),

- certificazione, preferibilmente corredata da fascicolo, attestante l'assenza di amianto all'interno dell'immobile;
- certificazione attestante la conformità alla normativa in materia di protezione contro le scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e ss.mm.ii.).

### 4. *Requisiti cogenti*

- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine improrogabile di sessanta giorni. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

## **Modalità di presentazione delle offerte**

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati. Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

L'offerta, debitamente sottoscritta e corredata della documentazione sotto indicata, dovrà pervenire, **entro e non oltre il giorno 18 dicembre 2023 per posta elettronica certificata, all'indirizzo: sasn-rm@postacert.sanita.it.**

La PEC dovrà contenere la seguente documentazione:

- 1) Domanda di partecipazione;
- 2) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. n. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:
  - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento della locazione;
  - l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del D.lgs. 8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
  - che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
  - che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.
- 3) Documentazione tecnica:
  - dati (nome e cognome o ragione sociale, codice fiscale, indirizzo postale e di posta certificata) del proprietario e dati del rappresentante legale in caso di persona giuridica;
  - identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
  - dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
  - ove si tratti di immobile inserito in stabile di proprietà indivisa o condominiale, indicazione dei millesimi di pertinenza e indicazione degli oneri per spese condivise sostenuti nell'ultimo triennio;
  - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
  - documentazione urbanistica: stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. n. 42/04;
  - certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;

- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
  - relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
  - indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, sala riunioni, etc.;
  - elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale “.dwg” o “.dxf”;
  - documentazione fotografica;
  - dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
  - documento di Vulnerabilità sismica;
  - eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.
- 4) Offerta economica, consistente nell'indicazione dell'importo del canone annuo al netto dell'I.V.A., con la precisazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi dalla sua presentazione;

Si precisa che:

- il Ministero non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.
- Il Ministero procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- la presente indagine ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questo Ministero, che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;
- nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite. **La stipula del contratto definitivo è comunque subordinata al giudizio di congruità ed al nulla osta alla stipula del contratto di locazione da parte dell'Agenzia del Demanio. Il canone congruito dall'Agenzia del Demanio è soggetto alla riduzione nella misura del 15% prevista dall'art. 3, comma 4, del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge n. 135 del 7 agosto 2012, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-sexies, comma 1 del D.L. 146/2021;**
- i dati raccolti saranno trattati, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Con la partecipazione alla presente indagine l'offerente prende espressamente atto che il Ministero non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Il Ministero si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti finalizzato anche ad accertare l'idoneità dell'immobile proposto alle finalità di cui al presente avviso.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi alla mail [sasn.rom@sanita.it](mailto:sasn.rom@sanita.it), indirizzo pec Ufficio procedente [sasn-rm@postacert.sanita.it](mailto:sasn-rm@postacert.sanita.it).

Il presente avviso è disponibile sul sito internet del Ministero della salute [www.salute.gov.it](http://www.salute.gov.it) – sezione “Bandi di gara e contratti”

IL DIRIGENTE  
Dott. Carmine Guarino