



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

DGR 2 novembre 2012 n. 527

INDAGINE DI MERCATO NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE DEL SERVIZIO PERMANENTE DI INTERESSE REGIONALE INERENTE LA REINTEGRAZIONE FAMILIARE E SOCIALE DEL PAZIENTE POST-COMATOSO DI CUI ALL'ART. 5, COMMI 3 E 4 DELLA L.R. 17/2015 DELLA REGIONE LAZIO

Questa Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza, nell'ambito della definizione di un accordo di programma da stipularsi con l'Amministrazione regionale ai sensi dell'articolo 38, comma 5, lettera b) della l.r. 11/2016 recante "Sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali della Regione Lazio" intende ricercare in locazione un immobile nel Comune di Roma da adibire ad eventuale sede del "servizio permanente di interesse regionale inerente alla reintegrazione familiare e sociale, supervisionata dai competenti uffici regionali, del paziente post-comatoso", istituito dalla Regione Lazio ai sensi dell'articolo 5, commi 3 e 4, della l.r. 31 dicembre 2015, n. 17 recante "Legge di stabilità regionale 2016", al fine di favorire percorsi riabilitativi e di reinserimento dei relativi pazienti, la cui superficie risulti netta non sia comunque inferiore a 700 mq e risponda ai requisiti prescritti dalla D.G.R. n.182 del 14 aprile 2016, recante "Requisiti per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura e al funzionamento del servizio di reintegrazione familiare e sociale del paziente postcomatoso", di seguito riepilogati:

CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

- Il servizio per la reintegrazione familiare e sociale del paziente post-comatoso, di seguito denominato servizio, è svolto in una struttura socioassistenziale polivalente, composta da stanze da letto e spazi collettivi per l'erogazione di prestazioni di tipo diurno, in grado di sostenere il paziente post-comatoso e un suo familiare/accompagnatore nel delicato momento della dimissione dalla struttura sanitaria ed assisterlo concretamente nella reintegrazione familiare, sociale e lavorativa.
- Il servizio persegue essenzialmente i seguenti obiettivi:
 - a) ospitalità, educazione ed assistenza psicologica al soggetto post-comatoso ed al suo familiare per consentire la reintegrazione nella famiglia ed il reinserimento nella società;
 - b) realizzazione di programmi mirati di riqualificazione lavorativa e risocializzazione dei soggetti post-comatosi;
 - c) riqualificazione e reinserimento scolastico/lavorativo dei soggetti post-comatosi, con il supporto di attività formative e ricreative (corsi di informatica, disegno e pittura, découpage, ortofrutticoltura, ecc.).

DESTINATARI E CAPACITA' RICETTIVA

- Il servizio accoglie soggetti che sono usciti da uno stato di coma prolungato pregresso e che non necessitano più di ricovero in strutture sanitarie.
- Le prestazioni di ospitalità sociale sono erogate per un massimo di dieci assistiti con relativo familiare/accompagnatore, per un periodo definito nel piano personalizzato di norma non superiore agli otto mesi.



- Le prestazioni legate alle attività di tipo diurno sono erogate fino ad un massimo di trenta assistiti.

REQUISITI STRUTTURALI

- L'immobile dove viene erogato il servizio è ubicato, di norma, in centri abitati posti nelle vicinanze dei luoghi di cura degli assistiti o comunque ben collegati con gli stessi.
- La struttura deve essere situata in edifici accessibili e privi di barriere architettoniche sia interne sia esterne.
- Il servizio è organizzato in modo da garantire:
 - a) la presenza di camere da letto doppie in possesso dei requisiti previsti per la civile abitazione (superficie minima di 14 metri quadrati a stanza) per l'ospitalità dell'assistito e di un familiare/accompagnatore, con annesso bagno accessibile;
 - b) la presenza di spazi collettivi dove vengono svolte le attività di recupero e di mantenimento, l'assistenza psicologica, la consulenza e il controllo dietologico;
 - c) le prestazioni di aiuto personale e di assistenza tutelare, le attività di animazione, occupazionale, ricreativa e di integrazione e raccordo con l'ambiente familiare e sociale di origine.
- Deve essere garantita l'autonomia individuale, la fruibilità e la privacy degli ospiti e dei nuclei familiari, attraverso un'organizzazione degli ambienti che comprenda gli spazi per il riposo separati dagli spazi destinati alle attività collettive e di socializzazione.
- Tutti gli spazi dell'immobile riservato al servizio sono ad esclusivo uso degli ospiti e dell'equipe degli operatori nell'ambito delle finalità indicate nel progetto globale della struttura.
- I servizi igienici sono dotati di tutti gli accessori necessari ad una facile fruizione e sono provvisti di chiamata d'allarme. Sono illuminati e ventilati con finestre all'esterno o, qualora ciò non fosse possibile, sono consentite l'illuminazione artificiale e l'areazione forzata mediante idonea apparecchiatura. I pavimenti sono in materiale antiscivolo. I servizi sono progettati in modo tale da essere accessibili anche a persone su sedia a ruote.
- Ove è previsto un angolo cottura, esso è fornito di quanto necessario alla cottura, alla conservazione dei cibi, al lavaggio delle stoviglie, illuminato e ventilato.
- In relazione agli spazi collettivi, bisogna preliminarmente osservare che il consumo dei pasti ed il processo di preparazione dei cibi costituiscono un forte momento di aggregazione e socializzazione; è opportuno, pertanto, promuovere all'interno della comunità livelli di flessibilità che consentano, pur nel mantenimento di garanzie in ordine all'igiene alimentare e all'equilibrio dietetico, la partecipazione in diversi modi di tutti gli ospiti della struttura nella preparazione del menù, nella preparazione dei cibi e nel servizio a tavola. La cucina pertanto, pur avendo le caratteristiche previste nelle strutture di civile abitazione, deve essere attrezzata in modo da offrire la possibilità di cuocere contemporaneamente un numero di pasti pari almeno alla metà degli ospiti della casa e di conservare le provviste necessarie per tutti gli ospiti presenti.
- La sala da pranzo deve avere una superficie adeguata al numero degli ospiti della struttura, (non inferiore a mq. 1,00 per commensale);
- La sala polivalente è un ambiente destinato alla socializzazione suddivisibile in più spazi con funzioni diverse, di dimensioni ed arredamento tali da essere confortevoli e permettere più attività fra loro compatibili;



- I locali devono avere dimensioni adeguate allo svolgimento delle attività amministrative, delle attività collegate alla assistenza degli ospiti, nonché per le riunioni periodiche dell'equipe che segue gli ospiti.
- Deve essere presente un servizio igienico ogni quattro assistiti, anche ad uso degli operatori.
- Tutti gli impianti installati devono essere in regola con la normativa vigente.

Tali elementi saranno suscettibili di valutazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili, al numero di vani ed altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Costituiscono criteri preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- ubicazione nel territorio comunale di Roma, preferibilmente in zona adiacente ai luoghi di cura operanti nello specifico ambito di intervento;
- superficie minima netta coperta nelle misure sopra indicate, come meglio descritti in premessa;
- indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo- terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali preposti rispetto all'uso richiesto;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi pubblici;
- conformità alla Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con D.M. del 22 febbraio 2006 (G.U. 02/03/2006 n.51) e certificazione ai sensi del D.M. 18.02.1982 in merito alla prevenzione incendi;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/2008)
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (legge 10/1991, D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009 e s.m.i.);
- rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità degli immobili alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, ed in particolare regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- convenienza dell'offerta economica;
- efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- architettura modulare degli spazi locati;
- efficienza energetica (classe energetica minima richiesta : C)
- efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente ed interamente cablati (c.d. "cablaggio strutturato": cavi secondo la categoria prevista dalla normativa vigente, fonia, corrente elettrica di supporto ai PC, etc...), così da poter essere immediatamente fruibili rispetto all'uso prefissato. In mancanza, si chiede all'offerente di manifestare sin d'ora la disponibilità ad operare in ogni



- attività di cablaggio che dovesse rendersi necessaria a rendere l'immobile idoneo alla specifica destinazione d'uso;
- sostenibilità ambientale complessiva;
- le superfici destinate a “spazi collettivi” e “spazi operatori” dovranno essere preferibilmente ubicate al piano terra, in considerazione di assicurarne la massima fruibilità nel rispetto della privacy degli ospiti;

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, 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 esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che verrà in ogni caso concordato tra le parti.

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei).

L'Istituzione ha espressa ed incondizionata facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento, salvo preavviso di 6 mesi, nel caso in cui venga meno in tutto o in parte e per qualsiasi ragione o causa, il finanziamento della Regione Lazio previsto dall'articolo 5, comma 3, della citata l.r. 17/2015.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, firmata su ogni pagina nonché sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 25 settembre 2017** al seguente indirizzo:

IPAB IRAS – Via G.A. Guattani, 17 00161 ROMA.

Eventuali offerte presentate da intermediari o da agenzie d'intermediazione immobiliare potranno essere prese in considerazione esclusivamente ove non prevedano alcun onere a carico dell'Istituzione.

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio indirizzo di posta elettronica – ove presente anche di posta elettronica certificata- e numero di fax ove si intendano ricevere le comunicazioni).

Le buste dovranno recare all'esterno la dicitura **“Ricerca immobile in locazione da destinare a sede del Servizio di cui all'articolo 5, commi 3 e 4, della l.r. 17/2015 – Offerta”** e dovranno contenere la documentazione di seguito elencata:

- 1. Domanda di partecipazione**, redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub a); **Unitamente alla domanda di partecipazione, l'offerente dovrà compilare l'allegato sub b), nel quale sarà chiamato a dichiarare il possesso dei requisiti di cui all'art. 80 d.lgs. n.50/2016 (rubricato: “requisiti di ordine generale), nonché l'assenza di altre**



condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

2. L'offerente dovrà presentare una relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:

- Titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla sua locazione e visure storiche catastali aggiornate;
- Situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi;
- Relazione particolareggiata tecnico-descrittiva, inerente alle caratteristiche costruttive dell'immobile, con particolare riferimento ad ubicazione, epoca di costruzione, dati catastali, struttura, nonché con la descrizione dei materiali, della finitura, delle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche;
- Elaborato planimetrico dell'immobile, in idonea scala grafica e opportunamente quotato (possibilmente anche con copia in formato elettronico);
- Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:
 - L'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.lgs. 81/08 e s.m.d., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - Gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla previsioni della Legge 46/90 e del D.M. 37/2008 e s.m.i.;
 - L'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.);
 - L'immobile ha destinazione ufficio e che tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativi (permesso di costruire, concessione edilizia, DIA, ecc.);
- Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco e, qualora non dovuto, dichiarazione attestante che l'attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli afferenti alla prevenzione incendi;
- Autocertificazione attestante che la destinazione dell'immobile ad ufficio è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- Certificato di agibilità e di destinazione d'uso attuale;
- Attestazione di certificazione energetica, fornita dalla proprietà, con l'indicazione del grado di efficienza energetica dell'edificio come previsto dal D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e dal D.M. 26/06/2009;
- Verifiche sismiche previste dal O.P.C.M. 3274/2003;
- Eventuale documentazione fotografica;
- Ogni altra documentazione ritenuta dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

3. Offerta economica sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica/che) – unita copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario – con indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto dell'I.V.A. se e in quanto dovuta, redatta secondo il modello **allegato sub c)** corredata da relazione tecnico-estimativa a giustificazione del canone richiesto. **La proprietà dovrà assicurare la propria disponibilità ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo**



dall'Istituzione sulla base degli indici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI dell'Agenzia delle Entrate, ridotto del 15% in ossequio a quanto disposto dall'art.3 d.l. n.95/2012, successivamente convertito in l. n.135/2012.

N.B. In luogo della suddetta documentazione, possono essere prodotte copie informali dei rispettivi certificati/attestazioni/elaborati tecnici, congiuntamente ad un'opportuna dichiarazione sostitutiva sulla sussistenza di tutti i requisiti sopra indicati, contenente altresì l'impegno a produrre successivamente la documentazione stessa, nelle forme previste, a richiesta dell'Amministrazione. La citata dichiarazione, se presentata, deve essere resa ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 e s.m.i., sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri ed unita a copia fotostatica di un valido documento d'identità del dichiarante stesso.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

Modalità di selezione del contraente-locatore

Con apposito provvedimento amministrativo dell'Istituzione verrà nominata la commissione deputata alla valutazione delle dichiarazioni di disponibilità ed alla scelta del miglior offerente. A tal fine si individuerà l'offerta economicamente più vantaggiosa in virtù di punteggi che verranno attribuiti sulla base del miglior rapporto canone/mq e della integrale e migliore rispondenza ai requisiti di cui alla DGR n.182 del 14 aprile 2016, recante "Requisiti per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura e al funzionamento del servizio di reintegrazione familiare e sociale del paziente postcomatoso", con particolare riguardo a:

- ubicazione in zona adiacente ai luoghi di cura operanti nello specifico ambito di intervento;
- indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo- terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- migliore distribuzione degli spazi e loro maggiore ampiezza rispetto ai requisiti ed alle superfici minime previste dalla DGR 182/2016 sia riguardo alla porzione adibita all'ospitalità degli assistiti e dei loro familiari/accompagnatori, che a quella destinata agli spazi collettivi e degli operatori del servizio;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi pubblici;

Informativa Privacy: ai sensi del decreto legislativo 196/2003, si informa che il titolare del trattamento è l'IPAB IRAS con sede in Roma, via G.A. Guattani, 17. Tutti i dati richiesti rivestono carattere obbligatorio ed il concorrente è tenuto a renderli pena la mancata partecipazione alla procedura. Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali e informatici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati. I dati possono essere comunicati a: eventuali soggetti terzi, in qualità di consulenti tecnici, che il Ministero della Giustizia riterrà eventualmente opportuno individuare al fine di valutare le successive offerte economiche; ad altri enti pubblici come per legge. Relativamente ai suddetti dati all'interessato vengono riconosciuti i diritti di cui al D.Lgs. n. 196/2003 ("Codice della Privacy").



Si precisa che:

- il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo questa Istituzione, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, 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 alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;
- l'Istituzione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida;
- l'Istituzione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti;
- Essendo la presente indagine di mercato espressamente volta alla definizione di un Accordo di Programma con l'Amministrazione regionale volto all'attivazione del Servizio di cui all'articolo 5, commi 3 e 4 della l.r. 17/2015, prima di ogni determinazione da parte della Istituzione le relative risultanze saranno comunque notificate ai competenti Uffici regionali ai fini di ogni eventuale ed ulteriore valutazione e/o verifica, anche con particolare riguardo all'integrale possesso dei requisiti strutturali previsti dalla DGR n.182 del 14 aprile 2016.
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
- con la partecipazione al presente annuncio, l'offerente prende espressamente atto che l'Istituzione non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca d'immobile; con la sottoscrizione dell'offerta, il partecipante esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso sarà pubblicato nel sito istituzionale dell'Ente ipabromacapitale.it, nonché sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sull'Albo Pretorio del Comune di Roma.

Per ulteriori informazioni, telefonare al seguente numero: 06/44234230 o inviare una email a: info@ipabromacapitale.it

IL SEGRETARIO GENERALE

Gianfranco Rinaldi