

U.O.C. Politiche e Gestione del  
Patrimonio Immobiliare, Impiantistico  
e Sviluppo dei Sistemi Informatici e della Sicurezza  
E.mail: [marco.iobbi@asl.vt.it](mailto:marco.iobbi@asl.vt.it) - Tel. 0761 237314 – Fax 0761 237305

## RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI

### **Oggetto: Avviso pubblico per la ricerca di un immobile in locazione passiva con destinazione d'uso uffici ed ambulatori in Montefiascone (VT).-**

RUP: Arch. Marco Iobbi  
Delibera D.G. 1905 del 31.10.2017

Rif. Avviso pubblicato dal 28.11.2017 al 29.12.2017  
Scadenza presentazione offerte ore 12.00 del giorno 31.01.2018

<p><b>1) Con riferimento alla richiesta categoria catastale C/10 (Uffici e studi) si chiede se possa ritenersi appropriata anche la categoria B/4 (uffici pubblici).</b></p>
<p><b>Risposta 1:</b> <i>La categoria catastale richiesta è la A/10 e non la C/10.</i>  <i>L'attività specialistica e "aperta al pubblico" identificativa degli ambulatori richiede l'accatastamento in cat. A/10.</i>  <i>Approfondendo quanto stabilito nelle note esplicative delle categorie catastali e più precisamente quelle del gruppo A, le stesse riportano che :</i>  <i>A/10 Uffici e studi privati.</i>  <i>Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.</i>  <i>Tuttavia come già precisato nell'Avviso pubblico, nel caso manchi una delle certificazioni o vi sia diversità rispetto alle destinazioni d'uso richieste, il concorrente dovrà presentare una dichiarazione all'impegno di adeguare (nuovo accatastamento compreso), a sua cura e spese, l'edificio per l'uso richiesto, entro il termine della consegna dell'immobile.</i></p>
<p><b>2) Nella suddivisione dei locali così come riportata nell'avviso pubblico, sembrerebbe che i locali del punto (UOC TSMREE) siano gli stessi di quelli poi riportati al punto 9 come NPI.</b></p>
<p><b>Risposta 2:</b> <i>Per mero errore materiale, al punto 5 (UOC TSMREE)- lotto n.1, è stata indicata la richiesta di n.7 stanze, anziché n.3.</i>  <i>Le stanze necessarie quindi sono le seguenti:</i>  <i>- N.3 stanze per ( Neuropsichiatria, archivio, Segreteria).</i></p> <p>Resta invariato Il numero delle stanze indicate al punto 9 "NPI".          Posto quanto sopra resta comunque invariata la superficie complessiva richiesta dell'immobile.</p>

<p>3) Nel caso che i locali offerti in locazione siano già occupati dalla ASL, cosa si intende per data di consegna dei lavori?</p>
<p><b>Risposta 3:</b> Non è chiara la domanda. Si ribadisce, tuttavia, che <u>in ogni caso</u> tutte le modifiche e/o adeguamenti/migliorie che si rendessero necessarie, nonché tutte le procedure relative, come specificato nel bando, dovranno essere eseguite prima della formale consegna dell'immobile.</p>
<p>4) Posto che gli adeguamenti o miglioria derivino dalla necessità di adeguare la struttura agli standard normativi vigenti, cosa si intende per "modifiche" a carico dell'offerente?</p>
<p><b>Risposta 4:</b> Come specificato nel bando modifiche e/o adeguamenti/migliorie della struttura dovranno essere effettuate ai sensi delle normative vigenti o anche secondo quanto richiesto da questa ASL in riferimento alle proprie esigenze funzionali (strutture divisorie interne, modifica e/o integrazioni impianti ecc...).</p>
<p>5) La dichiarazione di cui al punto 1 della documentazione amministrativa riporta tra l'altro la dicitura "di accettare incondizionatamente tutto ciò che è previsto nel presente avviso ... quanto richiesto al punto disponibilità del locatore". Dato atto che il locatore si impegna ad eseguire tutte le opere di adeguamento normativo come previsto nel bando, ai fini di una corretta formulazione dell'offerta sarebbe opportuno meglio specificare la generica possibilità di richiesta di modifiche a carico dello stesso locatore, in quanto risulta evidente come i costi di realizzazione, trasformazione ed adeguamento di un immobile per la specifica funzione richiesta da codesta ASL, a fronte, di un limitato arco temporale del contratto di locazione, incidano in modo pesante sulla offerta economica e quindi soltanto suscettibili di eventuale negoziazione.</p>
<p><b>Risposta 5:</b> Come specificato nel bando I locali dovranno rispondere alla normativa vigente ed in particolare ai dettami della Legge Regionale ai fini dell'accreditamento della struttura da parte della Regione Lazio, pertanto, il concorrente dovrà prestare la più ampia disponibilità ad eventuali modifiche/adeguamenti dell'immobile che si rendessero necessarie;</p>
<p>6) Sempre al punto 1 della documentazione amministrativa Si riporta la dicitura "di accettare incondizionatamente il canone congruito dall'agenzia del Territorio". Come richiesto dal bando il locatore farà una offerta economica sul canone di locazione che, come sembra, verrà inviato all'Agenzia del Territorio per la valutazione della congruità. A questo punto, sulla scorta di tale parere, sarà la ASL a dover decidere se accettare il prezzo offerto o meno, pertanto non si capisce quale sia l'accettazione incondizionata da parte del locatore il quale ha fatto una sua offerta su considerazioni economiche imprescindibili</p>
<p><b>Risposta 6:</b> Poiché questa Azienda è vincolata al rilascio favorevole del parere di congruità sul canone offerto ai fini della sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione passiva, al locatore è richiesto di accettare incondizionatamente il canone congruito dall'Agenzia del Territorio.</p>
<p>7) Atteso che il bene richiesto in locazione, per consistenza, uso, complessità impiantistica, strutturazione specifica richiesta e limitato arco temporale del contratto, non può essere equiparato a semplice ufficio, a cosa si deve far riferimento nella offerta economica nel caso specifico di Montefiascone dove né la Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, né quella della Camera di Commercio riportano dati relativi alla specificità del bene?</p>

**Risposta 7:** L'Agenzia delle Entrate e la Camera di Commercio saranno sicuramente in grado di fornire informazioni utili in merito.

**8) Nel caso l'edificio non dovesse raggiungere la classe energetica "C", l'offerta verrebbe scartata oppure avrà effetto solamente sul punteggio attribuibile?**

**Risposta 8:** La classe energetica minima che l'immobile dovrà garantire è quella specificata dal bando.

**Il RUP**

**Arch. Marco Iobbi**

