

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

**AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE/SUBLOCAZIONE DI UN
IMMOBILE DA ADIBIRE A MAGAZZINO DELLA FARMACIA OSPEDALIERA E TERRITORIALE
E A MAGAZZINO ECONOMALE AFFERENTI AL PRESIDIO OSPEDALIERO “CARLO POMA” DI
MANTOVA**

Premesso che:

- L' Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova (di seguito, semplicemente, per brevità A.S.S.T. di Mantova), nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, con il presente avviso richiede agli operatori economici di manifestare l'interesse alla cessione in locazione/sublocazione temporanea di un immobile da adibire a magazzino della Farmacia Ospedaliera e Territoriale e a magazzino economico afferenti al Presidio Ospedaliero "Carlo Poma" di Mantova;
- Il presente avviso è finalizzato all'accertamento della disponibilità, nell'area di interesse, di immobili aventi le caratteristiche tecniche richieste;
- L'A.S.S.T. di Mantova si riserva la facoltà di sospendere, revocare e annullare, la manifestazione di interesse e di non dare alcun seguito alla stessa, senza che ciò possa ingenerare alcuna pretesa da parte degli operatori economici interessati.
- Il presente avviso è pubblicato sul sito dell'ASST di Mantova, www.asst-mantova.it, sezione "Amministrazione trasparente" – sotto-sezione "Bandi di gara e contratti" – "Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori" - "Bandi e avvisi", unitamente ai relativi modelli per le dichiarazioni e le proposte e allegati tecnici.

PUBBLICA IL SEGUENTE AVVISO PER SOLLECITARE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli operatori economici interessati sono, pertanto, invitati a manifestare il proprio interesse alla concessione in locazione/sublocazione temporanea di un immobile da adibire a magazzino della Farmacia Ospedaliera e Territoriale e a magazzino economico afferenti al Presidio Ospedaliero "Carlo Poma" di Mantova, utilizzando i modelli qui allegati e inviando la documentazione richiesta.

1. OGGETTO

Si rappresentano, di seguito, i requisiti a cui l'immobile, comprensivo delle sue eventuali pertinenze, dovrà rispondere, precisando fin da ora che per ogni candidatura è richiesta la presentazione di una relazione dettagliata, correlata da adeguata documentazione grafica e tecnica.

REQUISITI IMMOBILE: DIMENSIONAMENTO, LOCALIZZAZIONE, DOTAZIONI E CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto di proposta, necessariamente ubicato entro 10 km dal Presidio Ospedaliero di Mantova, dovrà disporre di una superficie complessiva lorda tra i 3.000 mq e i 4.500 mq, dei quali almeno 2.000 mq dovranno essere condizionati.

Più in particolare, l'immobile oggetto di proposta dovrà essere dotato di:

- articolazione interna che consenta percorsi distinti del materiale in entrata e in uscita, con accessibilità dell'esterno autonoma rispetto al sistema dei percorsi generali del magazzino;
- spazi adeguati al movimento in uscita dei farmaci e altro materiale sanitario;
- pavimentazione e superfici lavabili e disinfettabili (PVC, resina epossidica o similari) e pareti lisce, senza fessure, facilmente sanificabili;

Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova

Strada Lago Paiolo 10 – 46100 Mantova | www.asst-mantova.it
Centralino 0376 2011 | Codice Fiscale e Partita Iva 02481840201



- sistemi di sorveglianza e allarme antintrusione;
- spazi idonei ad accogliere:
 - area di ricezione del materiale e di registrazione (1. Ricevimento e controllo dei farmaci in ingresso e uscita e registrazione della merce; 2. Locale per accettazione e verifica conformità dei materiali in ingresso dotato di spazi per “quarantena” temporanea di prodotti non ancora validati);
 - Magazzino di stoccaggio, per la portata di scaffali antisismici, ampio, ventilato, asciutto, pulito e protetto da contaminazioni, avente le seguenti caratteristiche igrometriche:
 - una temperatura controllata e registrata tra 15 e 25 °C;
 - frigoriferi per farmaci refrigerati (2–8 °C) con datalogger;
 - umidità relativa variabile tra 45% e 55%;
 - ricambi aria esterna/ora 2v/h;
 - classe di purezza con filtrazione con filtri di media efficienza;
 - possibilità di prevedere la separazione per categorie particolari di farmaci.
 - Laboratorio galenico - ambienti separati (il laboratorio sarà allestito dall’A.SS.T.), così suddiviso:
 - preparazioni sterili - con area a contaminazione controllata, flusso laminare, filtri HEPA, accesso filtrato;
 - preparazioni non sterili - zona distinta e separata: presenza di cappe, bilance tarate, lavelli in acciaio, materiali facilmente sanificabili;
 - Ambiente idoneo e definito di almeno 40 mq per l’installazione di un Robot automatizzato, a carico dell’Azienda, per la preparazione personale dei UFA (Unità Farmaci Antiblastici), con certificazione della portata del solaio finalizzata alla predisposizione dell’impianto robotizzato ed una cappa laminare.
 - Zona dispensazione e distribuzione:
 - area separata per confezionamento e preparazione alla distribuzione, con areazione e illuminazione naturale ovvero agibile per tale utile, almeno pari al 10% della superficie utilizzabile;
 - spazio per farmaci destinati ai reparti e/o pazienti (per esempio in dimissione).
 - due studi/uffici con aerazione e illuminazione naturale: Uffici e archivio e locali ad uso amministrativo per la gestione documentale ed archiviazione dei documenti cartacei e/o informatici (Backup Sicuro);
Tali ambienti dovranno garantire i necessari ricambi d’aria e un comfort acustico per l’utilizzo dedicato.;
 - zone specifiche dedicate per il personale:
 - locali spogliatoio per il personale, separati per sesso, con armadietti;
 - servizi igienici dedicati;
 - eventuale area filtro con cambio indumenti per aree sterili. (servizi igienici, spogliatoi e spazi per le attività amministrative e di supporto);
 - Aree di carico/scarico - aree di sosta:
aree dedicate, con viabilità adeguata ai mezzi in arrivo e partenza, con presenza di pesa/bilancia in ingresso e uscita; possono essere previste banchine per il carico-scarico;
 - Area interna per la distribuzione diretta dei farmaci agli utenti;
 - Area esterna per raccolta differenziata rifiuti e compattatori degli stessi, oltre che container esterni climatizzati per stoccaggio rifiuti infiammabili e sostanze pericolose – citotossiche, tali strutture dovranno essere provviste di Certificato Prevenzione Incendi.

L'immobile dovrà possedere adeguate condizioni statiche, manutentive e impiantistiche, essere pienamente rispondente alle normative ed alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico- sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di conformità impiantistica e di superamento delle barriere architettoniche, il tutto comprovato da idonea certificazione.

La struttura individuata dovrà quindi ottemperare alle procedure di Accreditamento necessarie e verificate dall'Ente Preposto – ATS Val Padana.

In particolare, dovrà possedere i seguenti requisiti obbligatori per l'accreditamento e l'autorizzazione:

- SGTEC 01_Protezione antisismica
- SGTEC 02_Protezione antincendio
- SGTEC 03_Protezione acustica
- SGTEC 04_Sicurezza elettrica e di continuità elettrica
- SGTEC 05_Sicurezza antinfortunistica, di igiene dei luoghi di lavoro
- SGTEC 06_Sicurezza antinfortunistica, di igiene dei luoghi di lavoro
- SGTEC 07_Protezione delle radiazioni ionizzanti
- SGTEC 08_Eliminazione barriere architettoniche
- SGTEC 09_Requisiti previsti in materia di smaltimento rifiuti
- SGTEC 10_Requisiti in materia di condizioni microclimatiche
- SGTEC 11_Requisiti in materia di impianti distribuzione gas
- SGTEC 12_Requisiti in materia di materiali esplosivi

L'immobile oggetto di proposta dovrà inoltre essere dotato di parcheggio, autorimessa o posti auto riservati per almeno n. 50 posti, al fine di garantire la sosta per gli utenti e dipendenti.

È necessario garantire una buona accessibilità al cittadino, in posizione baricentrica e ben collegata alla viabilità stradale primaria così da essere agevolmente accessibile, mediante ingresso su strada (escludendo qualsiasi strada di accessibilità – ZTL) ad uso esclusivo o comunque facilmente riconoscibile pur se situato all'interno di stabile di più ampie dimensioni.

La struttura dovrà essere fornita di accessi controllati e separati, percorsi identificati ed aree di sosta per:

- personale dipendente e/o servizi complementari all'attività oggetto della manifestazione di interesse;
- fornitori per carico e scarico merce e attività di logistica;
- utenti con accessi dedicati e separati con particolare attenzione agli accessi inclusivi per utenti con disabilità.

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere immediatamente disponibile, in perfetto stato manutentivo e consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte e pronto all'uso entro massimo un mese dalla stipula del contratto.

Si precisa al riguardo che non saranno considerate ammissibili proposte di immobili in fase di ultimazione/ristrutturazione-

Eventuali lavori per la sistemazione, l'adeguamento e la messa a norma dei locali e degli impianti saranno comunque a totale carico del proprietario/locatario dell'immobile.

L'immobile, inoltre, dovrà infine essere dotato di utenze e servizi quali alimentazioni elettriche, telefoniche e di traffico dati, tali da soddisfare il numero di postazioni richieste e gli spazi di uso comune. Ogni postazione dovrà essere attrezzata con rete elettrica e trasmissione dati.

Si precisa, inoltre, che non saranno considerate ammissibili proposte qualificabili come offerte di locazione/sublocazione di due o più immobili siti, ancorché, l'uno in prossimità dell'altro e/o facenti

parte di un unico complesso in grado di soddisfare integralmente le richieste sopra esplicitate.
Si richiede facile raggiungibilità mediante trasporto pubblico locale.

REGIME URBANISTICO, GIURIDICO E CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di proposta deve essere detenuto dal/i proponente/i in regime di piena proprietà o di leasing o di locazione. È richiesto lo stesso titolo anche dell'area di sedime e di eventuali aree pertinenziali, se proposte in locazione.

Deve inoltre essere in condizioni di assoluta libertà da cose e persone.

2. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTA

La manifestazione di interesse deve essere presentata e sottoscritta dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile o da tutti i contitolari del diritto di proprietà o, in caso di leasing, dall'utilizzatore o in caso d'immobile già oggetto di locazione, dal titolare del contratto di locazione.

La manifestazione di interesse può altresì essere sottoscritta e presentata da un rappresentante dei soggetti di cui al precedente capoverso. In tal caso, allegata copia conforme all'originale della procura. La titolarità del diritto di proprietà o di leasing o di locazione deve essere provata, per dichiarazione resa contestualmente alla manifestazione d'interesse, al momento della pubblicazione del presente avviso. Sono esclusi dalla possibilità di presentare manifestazione d'interesse i mediatori finanziari e immobiliari, i titolari di acquisto di cosa futura, i titolari di diritti di proprietà superficaria o di altri diritti reali sulla cosa altrui.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione/sublocazione verrà stipulato con l'operatore economico individuato in ragione della presente procedura che, si ricorda, riveste carattere di ricerca di mercato. Le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'A.S.S.T. di Mantova, 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, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto o interesse qualificato sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione della manifestazione di interesse.

La stipulazione del contratto di locazione/sublocazione è subordinata al positivo esito delle verifiche e comunque delle procedure previste dalla normativa vigente. 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 caducato ogni eventuale accordo sopravvenuto.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione/sublocazione avrà una durata massima di anni 6 (sei), ai sensi del combinato disposto degli art. 42 e 27 c. 1 della Legge n. 392/1978. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriore anni 6, qualora non venga data disdetta da una delle Parti a mezzo di lettera raccomandata A.R. oppure Posta Elettronica Certificata, inviata con un preavviso di almeno 12 mesi rispetto alla scadenza contrattuale e per l'AS.S.T. di recesso anticipato con preavviso pari ad almeno 12 mesi.

3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli operatori economici interessati potranno presentare la manifestazione di interesse entro il termine perentorio del 16.07.2025, ore 13:00, presso la sede legale dell'A.S.S.T. di Mantova sita in Strada Lago Paiolo n. 10, Ufficio Protocollo (Palazzina n. 9).

Il plico contenente la manifestazione di interesse e relativa documentazione dovrà pervenire entro il termine perentorio ed all'indirizzo di cui sopra, a mezzo raccomandata del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata o con consegna a mano, nei giorni non festivi, escluso il sabato; in caso di consegna a mano del plico, A.S.S.T. di Mantova rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico deve essere chiuso in modo idoneo a garantire l'integrità dello stesso e deve recare all'esterno – oltre all'intestazione del mittente, la seguente dicitura: "Avviso esplorativo per la ricerca in locazione/sublocazione temporanea di immobile da adibire a magazzino della Farmacia Ospedaliera e Territoriale e a magazzino economale afferenti al Presidio Ospedaliero Carlo Poma di Mantova – Termine ricevimento offerte: 16.07.2025, ore 13:00"

Non verranno presi in considerazione eventuali plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

La proposta dovrà comprendere i seguenti documenti:

- **Manifestazione interesse e dichiarazione sostitutiva**, redatta utilizzando il format allegato al presente avviso (Allegato n. 1), debitamente compilato e sottoscritto in firma digitale dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza e contenente i seguenti dati e/o dichiarazioni:

- dati identificativi dell'offerente;
- dichiarazione attestante:
 - l'inesistenza di procedure in corso o di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione/sublocazione o che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - la presa visione, la comprensione e l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;
- la data entro la quale i locali proposti saranno resi disponibili;
- che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso richiesto;
- la completa rispondenza dell'immobile alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso;
- che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, in grado di accogliere adeguatamente personale e funzioni;
- disponibilità a che l'utilizzatore finale possa effettuare preventivi sopralluoghi al fine di prendere diretta visione delle aree proposte;
- in caso di leasing immobiliare ovvero di contratto di locazione già sottoscritto dal soggetto concedente, disponibilità dell'immobile tale da poterlo concedere in sublocazione per tutta la durata del contratto di locazione;
- la presa visione della documentazione ivi elencata.
- Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile offerto con dettagliato stato, caratteristiche ed eventuali tempi di adeguamento alle specifiche obbligatorie sottoelencate.
- Planimetria dei locali;

- **Proposta Economica**, la quale dovrà indicare l'importo del canone complessivo esennale di locazione/sublocazione dell'immobile a fatturazione trimestrale anticipata, proposto al netto di I.V.A. ove dovuta e la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 4 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse. Trascorso tale termine, si considererà decaduto il vincolo a carico dell'offerente ma la Proposta Economica sarà ritenuta ancora valida ai fini della stipula del contratto di locazione/sublocazione, salvo rinuncia scritta da parte dello stesso offerente.

- **Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile offerto**, contenente tutte le informazioni e i documenti utili a meglio identificare e rappresentare l'immobile oggetto di offerta e a dimostrare il possesso dei requisiti, unitamente ad eventuali peculiarità dello stesso.

In particolare, tale relazione dovrà contenere:

- Dettagli tecnici della struttura: stratigrafia dei solai, tipologia dei materiali utilizzati oltre che la loro classificazione e certificazione REI sia delle strutture, compartimentazione che delle porte esistenti;
- Certificato Prevenzione Incendi corredato di schemi impianto antincendio;
- Attestazione relativa alla presenza nelle vicinanze di attacco – fornitura acqua potabile con pressione idonea a garantire l'approvvigionamento in caso di incendio di idranti e naspi (corredati dalle opportune certificazioni previste);
- Dichiarazione di assenza di amianto;
- Certificato di agibilità - collaudo statico – rispetto della normativa antisismica;
- Certificazioni Di. Co. (Dichiarazioni di Conformità) o Di. Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) degli impianti tecnologici (elettrici, idrico-sanitario, scarichi acque reflue, riscaldamento/raffrescamento e aeraulico ecc);
- Attestazione prestazione energetica – APE;
- Copia visura catastale, planimetria e destinazione d'uso per l'edificio e la zona di interesse;
- Certificazione protezione scariche atmosferiche;
- Copia fattura utenza elettrica adeguata di portata non inferiore 120 KW/richiesta al fornitore di energia elettrica con dichiarazione della presenza di quadro elettrico power center;
- Dichiarazione relativa ai requisiti di luce naturale e artificiale adeguate alle attività previste (si verifichi il layout allegato);
- Dichiarazione relativa ai requisiti di ventilazione naturale e artificiale adeguate alle attività previste – si verifichi il layout allegato;
- Dichiarazione relativa ai requisiti Sistemi antincendio e rilevamento fumi; estintori, evacuatori di fumo, idranti;
- Dichiarazione relativa alla presenza di impianto antintrusione e video sorveglianza adeguato alle attività previste - si verifichi il layout allegato;

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti in merito all'Avviso potranno essere formulati esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo gestioneservizi@pec.asst-mantova.it entro e non oltre le ore 12:00 del 07.07.2025.

Le risposte ai quesiti pervenuti entro il termine sopra indicato – unitamente alle relative richieste, in forma anonima – saranno pubblicate sulla pagina di pubblicazione del presente avviso sul sito internet di A.S.S.T. riportato in calce, entro e non oltre il 09 luglio p.v.

MODALITA' DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

L'A.S.S.T. di Mantova si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, la manifestazione d'interesse che soddisfi maggiormente le esigenze dell'Amministrazione sulla base dei seguenti parametri qualitativi ed economici:

- Adeguatezza dell'immobile;
- Ubicazione e accessibilità;
- Canone richiesto;
- Tempi di disponibilità;
- Rispondenza alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del Progetto è il Dott. Cesarino Panarelli, Direttore della Struttura Complessa Gestione Acquisti dell'A.S.S.T. di Mantova, e-mail: cesarino.panarelli@asst.mantova.it.

RISERVATEZZA INFORMAZIONI

I dati personali richiesti per la partecipazione al presente avviso saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della procedura cui si riferiscono e nel rispetto degli obblighi previsti dalla normativa in materia e in particolare del Codice approvato con il D.lgs. 30.06.2003 n. 196 e del GDPR Regolamento europeo 2016/679. Il conferimento dei dati costituisce presupposto necessario per la partecipazione alla procedura di cui trattasi. I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche autorizzate allo svolgimento della relativa procedura. I dati personali oggetto di trattamento possono essere comunicati a soggetti terzi, pubblici e privati, in ottemperanza agli obblighi di legge, di comportamento e/o contrattuali. L'interessato può esercitare i diritti previsti dal Capo III del Regolamento UE 679/2016 ed in particolare il diritto ad accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, la limitazione o la cancellazione, nonché di opporsi al loro trattamento fatta salva l'esistenza di motivi legittimi da parte del titolare.

**IL DIRETTORE
STRUTTURA COMPLESSA GESTIONE
ACQUISTI
Dott. Cesarino Panarelli**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico del D.P.R. 28 dicembre 2000n. 445 e del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate

Allegati

Allegato 1 – Fac-simile manifestazione di interesse

Allegato 2 – Fac-simile proposta economica

Allegato 3 – Layout

Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova

Strada Lago Paiolo 10 – 46100 Mantova | www.asst-mantova.it
Centralino 0376 2011 | Codice Fiscale e Partita Iva 02481840201

