



COMUNE DI FONTE NUOVA
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
Settore III - Ufficio Patrimonio

Oggetto: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILI DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE AD AMBULATORI E SERVIZI SANITARI TERRITORIALI DELL'A.S.L.

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 1202 del 28/07/2026 e della determinazione dirigenziale n. 967 del 31/07/2026.

Premesso che:

- il Comune di Fonte Nuova intende individuare sul mercato immobiliare immobili idonei ad essere acquisiti in locazione passiva e destinati ad ospitare ambulatori e servizi sanitari territoriali dell'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.);
- l'Amministrazione comunale, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali e al fine di favorire il mantenimento e il potenziamento dei servizi pubblici rivolti alla cittadinanza, intende reperire locali adeguati allo svolgimento di attività sanitarie territoriali;
- si rende pertanto necessario avviare una preventiva indagine di mercato finalizzata all'individuazione di immobili aventi caratteristiche funzionali, tecniche e logistiche compatibili con la destinazione sanitaria richiesta;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 1202 del 28/07/2026 con la quale è stato deliberato di dare mandato agli uffici competenti di predisporre gli atti necessari per l'individuazione di immobili da acquisire in locazione passiva da destinare ad ambulatori e servizi sanitari territoriali;

Ritenuto necessario procedere alla pubblicazione di una manifestazione di interesse finalizzata esclusivamente alla ricerca di immobili disponibili sul mercato;

EMANA IL SEGUENTE AVVISO

rivolto ai proprietari di immobili ad uso compatibile con la destinazione sanitaria ubicati nel territorio del Comune di Fonte Nuova.

Il presente Avviso ha esclusivamente finalità esplorativa ed è volto ad acquisire manifestazioni di interesse non vincolanti per il Comune di Fonte Nuova, il quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare quella ritenuta maggiormente rispondente alle esigenze dell'Amministrazione.

La presentazione della manifestazione di interesse non costituisce proposta contrattuale né attribuisce alcun diritto, aspettativa o pretesa nei confronti del Comune di Fonte Nuova, neppure a titolo di rimborso degli oneri sostenuti per la partecipazione alla procedura.

Il Comune si riserva altresì la facoltà di interrompere in qualsiasi momento le trattative eventualmente avviate, senza obbligo di motivazione e senza che i soggetti proponenti possano avanzare richieste di risarcimento o indennizzo.

Non saranno riconosciute provvigioni, commissioni o compensi di qualsiasi natura ad eventuali intermediari o agenzie immobiliari.

Art. 1 – Finalità della manifestazione di interesse

La presente manifestazione di interesse è finalizzata all'individuazione di immobili da acquisire mediante contratto di locazione passiva da destinare ad ambulatori e servizi sanitari territoriali dell'A.S.L.

Gli immobili proposti dovranno risultare idonei allo svolgimento di attività sanitarie aperte al pubblico e dovranno garantire adeguati livelli di accessibilità, sicurezza, funzionalità e fruibilità da parte degli utenti e del personale sanitario.

L'immobile dovrà essere già edificato alla data di pubblicazione del presente avviso.

Non saranno prese in considerazione proposte relative ad immobili non realizzati ovvero che necessitino di interventi edilizi incompatibili con le tempistiche individuate dall'Amministrazione.

Gli immobili dovranno essere liberi da persone e cose e disponibili per la consegna secondo le tempistiche concordate con il Comune.

Art. 2 – Soggetti ammessi alla partecipazione

Possono partecipare alla presente manifestazione di interesse:

- persone fisiche proprietarie di immobili;
- imprese;
- società;
- enti;
- fondazioni;
- altri soggetti giuridici aventi piena disponibilità dell'immobile.

L'immobile potrà appartenere anche a più proprietari, purché venga allegato alla domanda apposito accordo sottoscritto dagli aventi titolo.

Gli interessati dovranno presentare dichiarazione attestante:

1. la presa visione e accettazione integrale delle condizioni contenute nel presente avviso;
2. la proprietà o piena disponibilità giuridica dell'immobile;
3. i dati identificativi del proprietario/proprietari;
4. i dati catastali dell'immobile;
5. la superficie, la destinazione d'uso, le caratteristiche tecniche e funzionali;
6. la disponibilità ad effettuare sopralluoghi presso l'immobile;
7. l'assenza delle cause ostative previste dalla normativa vigente.

Art. 3 – Caratteristiche dell'immobile richiesto

Gli immobili oggetto della presente ricerca dovranno possedere caratteristiche funzionali, dimensionali, tecniche e logistiche idonee ad ospitare attività sanitarie territoriali dell'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.), garantendo adeguati livelli di accessibilità, sicurezza, accoglienza, riservatezza e funzionalità organizzativa.

Ubicazione e accessibilità

Gli immobili dovranno possedere preferibilmente le seguenti caratteristiche:

- ubicazione nel territorio del Comune di Fonte Nuova;
- collocazione in area facilmente raggiungibile dalla popolazione residente;
- adeguata accessibilità mediante mezzi pubblici;
- vicinanza a viabilità principali e servizi pubblici;
- presenza di adeguate aree di parcheggio pubbliche e/o pertinenziali;
- possibilità di accesso e sosta per mezzi di servizio sanitario e per utenti con ridotta capacità motoria.

Dimensioni e distribuzione degli spazi

L'immobile dovrà avere una superficie utile complessiva indicativamente compresa tra mq 200 e mq

250, ovvero comunque dimensionata in relazione alle esigenze funzionali del servizio da insediare. La distribuzione interna dovrà consentire la realizzazione di ambienti adeguati allo svolgimento delle attività sanitarie previste e, in particolare, dovrà permettere l'organizzazione dei seguenti spazi:

- ingresso, area accoglienza e accettazione utenti;
- sala d'attesa adeguatamente dimensionata rispetto ai flussi di utenza previsti;
- ambulatorio ginecologico dotato di area spogliatoio riservata per l'utenza;
- uno o più ambulatori medici;
- locale dedicato all'attività dell'ostetrica;
- locale destinato alle attività infermieristiche;
- locali per psicologo e assistente sociale;
- ambiente dedicato ai colloqui individuali e familiari, idoneo a garantire adeguata riservatezza;
- eventuale locale polifunzionale destinato a corsi di accompagnamento alla nascita, incontri di gruppo e attività informative/educative;
- servizi igienici distinti per utenti e personale, con almeno un servizio igienico accessibile ai sensi della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- spogliatoio per il personale;
- deposito per materiale pulito;
- deposito o spazio dedicato alla gestione del materiale sporco;
- deposito per attrezzature e materiale sanitario.

La configurazione planimetrica dell'immobile dovrà consentire una separazione funzionale tra gli spazi destinati all'accoglienza dell'utenza, le attività sanitarie e assistenziali e gli ambienti di servizio, garantendo condizioni di privacy e appropriatezza nell'erogazione delle prestazioni.

Requisiti tecnici e funzionali

L'immobile dovrà:

- essere conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente;
- essere dotato di autonomia funzionale;
- essere collegato ai servizi essenziali;
- essere conforme alla normativa in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- essere compatibile con i requisiti strutturali, tecnologici e organizzativi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente per le strutture sanitarie e sociosanitarie ambulatoriali;
- garantire il rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- essere dotato di impianti tecnologici conformi alla normativa vigente e adeguati alla destinazione sanitaria;
- possedere adeguate condizioni di illuminazione naturale e aerazione dei locali;
- garantire idonee condizioni igienico-sanitarie e ambientali;
- risultare potenzialmente idoneo al rilascio delle autorizzazioni e degli eventuali titoli abilitativi sanitari previsti dalla normativa vigente.

Parcheggi e accessibilità

Costituiscono elementi qualificanti nella valutazione delle proposte:

- disponibilità di parcheggi pertinenziali e/o pubblici nelle immediate vicinanze;
- facilità di accesso per persone con disabilità o ridotta capacità motoria;
- agevole raggiungibilità mediante trasporto pubblico locale;
- presenza di spazi esterni o aree funzionali utili alla gestione dei flussi di accesso dell'utenza.

Art. 4 – Documentazione tecnica dell'immobile

L'immobile dovrà essere corredato, ove disponibile, dalla seguente documentazione:

1. titolo di proprietà;
2. documentazione catastale aggiornata;
3. planimetrie dell'immobile;
4. certificato di agibilità o documentazione equivalente;

5. attestazione di prestazione energetica (APE);
6. certificazioni degli impianti;
7. eventuale documentazione relativa alla prevenzione incendi;
8. documentazione relativa alla conformità alle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
9. titolo edilizio abilitativo;
10. ogni ulteriore documentazione utile alla verifica dell'idoneità dell'immobile.

Art. 5 – Durata della locazione

La durata della locazione sarà definita in sede di successiva trattativa con la proprietà e potrà essere stabilita in anni 5 (cinque).

Il contratto sarà disciplinato dalla normativa vigente in materia di locazioni immobiliari.

Art. 6 – Canone di locazione

Il canone di locazione proposto dovrà essere indicato nell'istanza di partecipazione.

Lo stesso sarà oggetto di valutazione da parte degli uffici competenti ai fini della verifica di congruità rispetto ai valori di mercato e alle caratteristiche dell'immobile.

Art. 7 – Valutazione delle proposte

Le proposte pervenute saranno valutate sulla base dei seguenti criteri:

Offerta tecnica – massimi punti 70

Saranno valutati:

- superficie disponibile e distribuzione degli ambienti;
- idoneità sanitaria e funzionale degli spazi;
- rispondenza della distribuzione interna e delle caratteristiche degli ambienti al modello organizzativo e assistenziale richiesto dall'A.S.L., con particolare riferimento alla presenza e adeguatezza degli spazi destinati alle attività sanitarie, sociosanitarie e di supporto;
- stato manutentivo dell'immobile;
- accessibilità e abbattimento barriere architettoniche;
- presenza e disponibilità di parcheggi;
- ubicazione e collegamenti viari;
- tempi di disponibilità dell'immobile;
- caratteristiche impiantistiche ed energetiche.

Offerta economica – massimi punti 30

Saranno valutati:

- canone di locazione proposto;
- congruità economica rispetto ai valori di mercato.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi presso gli immobili proposti al fine di verificarne direttamente le caratteristiche tecniche, funzionali e manutentive.

Art. 8 – Presentazione delle istanze

La manifestazione di interesse, corredata della documentazione indicata, dovrà pervenire entro 15 (quindici) giorni dalla pubblicazione del presente avviso, pena l'esclusione dalla procedura, a mezzo PEC all'indirizzo protocollo@cert.fonte-nuova.it o mediante consegna all'Ufficio protocollo del plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura su cui sarà apposta la seguente dicitura "manifestazione di interesse per immobile da acquisire in locazione passiva e destinare a centro anziani ". Il plico dovrà pervenire mediante raccomandata A.R., o consegna a mano nei giorni e farà fede il timbro di ricezione del protocollo. Sul plico dovranno essere indicati i dati e i contatti del mittente.

In caso di offerte presentate da intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare, non verrà riconosciuta alcuna indennità di intermediazione e dovrà essere allegato alla manifestazione di interesse mandato specifico di rappresentanza.

Per eventuali chiarimenti l'offerente può rivolgersi all'ufficio Patrimonio.

Il presente Avviso sarà pubblicato all'Albo pretorio online e sulla home page del sito istituzionale del

Comune di Fonte Nuova.

Il presente Avviso è finalizzato alla ricezione delle manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero dei concorrenti interessati alla presentazione di proposte finalizzate all'acquisizione in locazione passiva di immobile destinato ad ambulatori e servizi sanitari territoriali dell'A.S.L.

La documentazione dovrà contenere:

- istanza di partecipazione;
- relazione descrittiva dell'immobile;
- documentazione tecnica disponibile;
- proposta economica.

Art. 9 – Trattamento dei dati personali

I dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura, nel rispetto del Regolamento Europeo 679/2016 e della normativa nazionale vigente. Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Fonte Nuova, che tratterà i dati esclusivamente nell'ambito delle finalità istituzionali connesse alla presente procedura.

Art. 10 – Pubblicazione

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Fonte Nuova, sull'Albo Pretorio online e nella sezione Amministrazione Trasparente.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE III
Ing. Salvatore Ventriglia