



U.O.C. Gestione Patrimonio
Edile/Tecnico-Impiantistico

AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA FEDERICO II

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE" PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI PORZIONE DEL LASTRICO SOLARE DELL'EDIFICIO N.19 – TORRE BIOLOGICA – PARTE DEL COMPLESSO OSPEDALIERO SEDE DELL' A.O.U FEDERICO II DI NAPOLI, AL SOLO FINE DI ATTIVITA ISTITUZIONALI PER CONTO DELLE PROCURE DELLA REPUBBLICA ITALIANA, ISTITUITE PRESSO I RELATIVI TRIBUNALI, E DELLE FORZE DI POLIZIA ITALIANE.

PREMESSA

L'Azienda Ospedaliera Universitaria Federico II di Napoli, è titolata, giusta convenzione stipulata con l'Università degli Studi di Napoli Federico II (proprietaria degli immobili del polo ospedaliero-universitario), a gestire gran parte dei beni immobili presenti all'interno del complesso di via Pansini, n. 5, in Napoli, e tra questi, in particolare, la copertura dell'edificio denominato "Torre Biologica" che, di fatto, è uno degli edifici la cui sommità ha una quota tra le più alte dei fabbricati della città. Ciò detto, l'AOU

RENDE NOTO CHE

ha in atto un'azione di razionalizzazione e regolamentazione del sito con l'eliminazione degli apparati presenti e non autorizzati; pertanto l'indagine di cui al presente avviso ha lo scopo di verificare un "potenziale interesse" all'assegnazione in locazione delle aree esterne e parte dei locali interni del lastrico solare dell'edificio n.19, denominato "Torre Biologica", per l'installazione di apparati radioelettrici e di telecomunicazione da parte di operatori specializzati nel settore, presenti sul territorio nazionale,

DESCRIZIONE DEL SITO

Di seguito, vengono brevemente riepilogate le caratteristiche dei locali e delle aree oggetto del presente avviso:

- La superficie totale lorda del sito è pari a circa 450 mq, di cui 120 mq coperti. Nella planimetria allegata alla presente sono rappresentati gli spazi disponibili: chiusi ed aperti, con la precisazione che quest'ultimi sono presenti a due quote differenti e consentono l'installazione all'esterno degli apparati radioelettrici. In particolare:
 1. a quota 67,50 m. s.l.m. verrà messo a disposizione un ambiente chiuso di complessivi 38 mq che potrà essere assegnato, **indiviso**, agli operatori individuati a seguito della presente manifestazione di interesse. L'accesso al locale suddetto potrà avvenire attraverso due porte, poste ai due estremi del locale, come evidenziato nella planimetria allegata (ALLEGATO C); Tutti gli ambienti chiusi sono predisposti per l'installazione di sistemi di condizionamento e riscaldamento, di tipo autonomo, che potranno in ogni caso essere installati a carico degli

operatori e previa autorizzazione specifica rilasciata dall' A.O.U.; All'esterno dei locali chiusi, e lungo tutto il perimetro del lastrico solare sarà possibile installare apparati radianti in numero massimo di 20, come meglio specificato di seguito. L'installazione degli apparati dovrà avvenire in conformità alla normativa di settore vigente, e dovranno essere fornite tutte le certificazioni prescritte. In particolare, l'ancoraggio di tutti gli apparati dovrà essere certificato e dovrà essere rispettata la distanza minima di 1,5 metri dagli altri apparati presenti sul sito, onde evitare interferenze.

2. a quota 79,00 m s.l.m. è presente un altro piano scoperto del lastrico solare, ove sarà possibile posizionare eventuali ulteriori apparati radianti, in numero complessivamente pari a 20, tenuto conto anche di quelli posizionati al livello inferiore. L'accesso a questa ulteriore porzione di lastrico solare è consentito a mezzo di una scala in ferro;
- l'uso delle parti esterne e di quelle coperte non sarà esclusivo;
 - l'accesso alle aree o locali sarà regolamentato mediante sistema di identificazione in presenza o automatica degli operatori, anche mediante serrature con badge o riconoscimento con Smartphone ecc.;
 - le aree, i locali e gli accessi saranno videosorvegliati, al fine di garantire la sicurezza generale del sito;
 - i locali coperti sono dotati di impianto elettrico e di impianto di illuminazione e risultano idonei al posizionamento di eventuali apparati quali, ad esempio, rack;

Si specifica che:

- le aree disponibili saranno concesse in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali autorizzazioni edilizie, amministrative, o di pubblica sicurezza occorrenti per gli usi consentiti, senza che il presente avviso costituisca impegno di alcun tipo da parte dell'Azienda Ospedaliera Universitaria;
- resteranno a carico degli operatori l'installazione delle paline e degli apparati, compreso le relative certificazioni strutturali e impiantistiche;
- resteranno a carico dell'operatore i costi per la realizzazione degli allacci elettrici fino al quadro di zona, la posa di interruttori di protezione e i collegamenti tra apparati e antenne e le paline per l'installazione delle antenne o parabole;
- gli operatori esonerano l'AOU da ogni responsabilità in merito a guasti agli impianti e/o apparati elettrici, in conseguenza di situazioni avverse che potrebbero verificarsi e rendere inagibile il sito e pregiudicare il funzionamento degli apparati ivi installati;
- gli operatori nei confronti del proprio personale assumono le funzioni di datore di lavoro ai sensi del d.lgs. 81/2008 e s.m.i; pertanto, resteranno a carico degli operatori i costi per la sicurezza sui luoghi di lavoro e la fornitura dei dispositivi di protezione individuale e collettiva;

Si evidenzia, inoltre, che, compatibilmente con la normativa vigente, compresa quella prevista dai regolamenti urbanistico ed edilizio in vigore, la concreta possibilità di realizzazione delle attività specifiche di interesse dei partecipanti deve essere preventivamente verificata, a cura dei concorrenti stessi, con gli uffici dei diversi Enti eventualmente competenti, compresi quelli del Comune di Napoli.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Agli operatori ritenuti idonei verrà proposto un canone di locazione pre-stabilito, in ragione di una quota fissa ed una variabile, da versare in modalità anticipata all'inizio di ogni anno, definite come segue:

- Canone fisso: pari ad **euro 2.000 €/annui oltre IVA**, relativo all'utilizzo dei locali chiusi (in condivisione con eventuali altri operatori), o all'esterno, per la posa in opera dei rack e/o altri eventuali apparati elettrici, e comprensivo degli oneri relativi alla fornitura elettrica connessi all'utilizzo degli impianti da installare e gli oneri condominiali (portierato, uso ascensori, uso scale, pulizie esterne);
- Canone variabile: relativo all'installazione sulle aree esterne del lastrico solare di apparati radianti (parabole e/o antenne) ed in ragione del numero di apparati secondo i seguenti criteri:
 - a. fino a 5 apparati radianti, **2.100 €/annui oltre IVA**;
 - b. fino a 10 apparati radianti, **4.200 €/annui oltre IVA**;
 - c. fino a 15 apparati radianti, **6.300 €/annui oltre IVA**;
 - d. fino a 20 apparati radianti, **8.400 €/annui oltre IVA**;

Si precisa:

- I. non sarà possibile installare un numero di apparati superiore a 20;
- II. l'eventuale richiesta, in corso di contratto, di installazione di un numero di apparati radianti superiore alle fasce prestabilite, esclusa la fascia c perché non consentito, previo giudizio insindacabile e autorizzazione dell'AOU, comporterà la corresponsione del relativo canone variabile a partire dall'inizio dell'anno in corso di richiesta, corrispondendo la differenza già versata ad inizio anno;
- III. nel corso di validità del contratto non sarà consentito il passaggio a una fascia inferiore.

Pertanto, l'offerta dovrà esclusivamente contenere la dichiarazione di adesione al canone già stabilito indicando il range di riferimento del numero di apparati radianti che si intende installare.

AGGIORNAMENTO ANNUALE: Sia il canone fisso che quello variabile è soggetto automaticamente, senza bisogno di richiesta da parte dell'AOU, agli aumenti derivanti dall'aggiornamento annuale pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT (FOI) che si verificherà tra il mese precedente a quello di stipula del contratto e quello delle varie annualità di vigenza del contratto;

CONSUMI ELETTRICI: In relazione al canone fisso si specifica che l'AOU si farà carico dei consumi elettrici salva verifica degli stessi tramite riscontro dei consumi dalle schede tecniche degli apparati installati o sottocontatore da installare sulla linea dedicata ai locali in locazione. Infatti, il canone suddetto è stabilito fino al consumo complessivo di 1000 KWh annui oltre il quale verrà poi determinato un conguaglio per il ristoro dei maggiori consumi. In ogni caso l'AOU non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti.

GARANZIE: Gli operatori dovranno esibire apposita fideiussore bancaria o assicurativa a garanzia del versamento dei canoni per l'intera durata del contratto.

PRIORITA' ASSEGNAZIONE: In caso di più manifestazioni di interesse i contratti verranno stipulati in numero e tipologia fino alla capienza dell'impianto, con precedenza tra gli operatori in funzione della data e ora di presentazione delle relative manifestazioni.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono aderire al presente invito: Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, associazioni, fondazioni e aziende private, anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro. Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- l'assenza di motivi di esclusione di cui all'art.80 del D.L.gs 50/2016;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o in pendenza di una di tali procedure;
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la Pubblica Amministrazione ovvero per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- di non aver commesso gravi infrazioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed assistenziali a favore dei dipendenti, secondo le vigenti normative;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).
- essere accreditati presso le Procure della Repubblica Italiana, istituite presso i relativi Tribunali quale soggetto operante per conto del Ministero della Giustizia per le finalità da esso stabilite, nello svolgimento delle attività istituzionali.

PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le istanze di partecipazione alla presente manifestazione d'interesse dovranno pervenire entro le ore 13:00 del quindicesimo giorno dalla data di pubblicazione della delibera di indizione della stessa, al seguente indirizzo PEC: aou.protocollo@pec.it, utilizzando il facsimile (Allegato A) o reperibile presso la U.O.C. Gestione Patrimonio Edile/Tecnico-Impiantistico dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Federico II di Napoli, debitamente sottoscritte dall'interessato. La manifestazione di interesse andrà presentata unitamente alla Dichiarazione di adesione (Allegato B) anch'essa reperibile agli indirizzi di cui sopra.

La manifestazione di interesse, corredata dalla richiamata Dichiarazione, dovrà pervenire al suindicato PEC riportando nell'oggetto:

- Le generalità del mittente
- La seguente dicitura: "Manifestazione di interesse per l'assegnazione in locazione di porzione di immobile ad uso tecnico sito in corrispondenza del Lastrico solare dell'Edificio n. 19 – Torre Biologica, parte del complesso ospedaliero dell'AOU Federico II di Napoli – via Pansini n.5.

Gli operatori individuati per effetto della presente indagine (se sussisteranno aspiranti idonei), verranno invitati a sottoscrivere apposito contratto, nel rispetto delle condizioni richieste nel presente avviso e nella successiva lettera d'invito.

La PEC dovrà contenere:

- a) la dichiarazione di avere interesse alla locazione delle aree sopra descritte, redatta utilizzando lo schema "Allegato A", sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale dichiarerà quanto in essa previsto;
- b) copia sottoscritta per accettazione di ogni clausola prevista della presente manifestazione di interesse;
- c) la dichiarazione di utilizzare gli apparati al solo fine di attività istituzionali per conto delle Procure della Repubblica Italiana, istituite presso i relativi Tribunali, e delle forze di Polizia italiane;
- d) la dichiarazione di accettare la clausola del divieto di sub-locazione, comodati gratuiti a terzi o concessione a terzi dei propri apparati;

- e) la dichiarazione di aver preso visione del DVR e del DUVRI redatto dall'AOU Federico II;
- f) relazione contenente tipologia degli apparati da installare, le relative schede tecniche compresi i consumi elettrici;
- g) impegno a esibire apposita fideiussore bancaria o assicurativa a garanzia del versamento dei canoni per l'intera durata del contratto.
- h) la certificazione dell'AOU di aver effettuato il sopralluogo da richiedere all'ing. Antonio Guaccio in servizio presso questa U.O.C., almeno 5 giorni prima della scadenza della presentazione delle dichiarazioni di interesse, o in alternativa di conoscere i luoghi, e di ritenere il sito idoneo per le proprie esigenze.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Per l'esame delle manifestazioni di interesse pervenute nei modi ed entro i termini sopra descritti il R.U.P. procederà direttamente e speditamente e, in funzione del numero di manifestazioni presentate, potrà chiedere il supporto di un'apposita Commissione di valutazione delle offerte composta da tecnici e amministrativi in possesso delle necessarie competenze.

Il presente avviso non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 133 del c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 del c.c., ma semplice indagine di mercato, volta ad orientare l'AOU in ordine alla locazione in oggetto.

La ricezione delle manifestazioni non comporta alcun obbligo a carico dell'AOU nei confronti dei soggetti interessati, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'AOU medesima.

L'AOU si riserva, inoltre, il diritto di sospendere o revocare il presente avviso, consentendo a richiesta dei manifestanti, la restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che ciò possa costituire diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi o spese eventualmente sostenute dal manifestante.

L'AOU si riserva, infine, di richiedere eventuali ulteriori informazioni in merito alle manifestazioni che perverranno, o di fornire ulteriori dettagli e/o informazioni.

I dati trasmessi saranno utilizzati esclusivamente per lo svolgimento delle funzioni inerenti la presente procedura nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 196/03.

Il RUP, con l'eventuale supporto di apposita commissione, esaminerà le proposte pervenute, selezionando, fra tutte, quelle che rispondono ai requisiti richiesti e, qualora necessario, potrà richiedere un sopralluogo di verifica degli immobili.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

STIPULA DEL CONTRATTO

Gli operatori selezionati, se ne ricorrono le condizioni, saranno chiamati a stipulare il contratto di locazione entro cinque giorni lavorativi dalla fine dell'esame delle manifestazioni di interesse. Gli operatori che non stipuleranno entro tale termine saranno ritenuti rinunciatari, salvo proroghe concesse dall'AOU. L'eventuale registrazione del contratto, se dovuta, sarà a cura e spese degli operatori.

DURATA DEL CONTRATTO

Qualora l'esito della manifestazione porti all'individuazione di soggetti idonei alla locazione degli immobili di cui trattasi, farà seguito la stipula di un contratto di locazione della durata di anni 6 (sei), rinnovabili a insindacabile giudizio dell'AOU per ulteriori 6 (sei) anni e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia.

RECESSO

Nel contratto di locazione verrà inserita:

- la facoltà dell'AOU di recedere anticipatamente, con un preavviso scritto non inferiore a sei mesi, in caso di sopravvenuta indisponibilità dell'immobile per ragioni insindacabili;
- la facoltà per l'operatore di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso scritto non inferiore a sei mesi, con l'onere di corrispondere per intero il canone annuale delle frazioni di anno; pertanto, se il recesso avverrà entro l'anno l'AOU incamererà l'intero canone anticipato e se avverrà a cavallo di due annualità l'AOU incamererà il canone dell'anno in corso e l'operatore sarà tenuto a versare per intero il canone della seconda annualità.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali raccolti dall'AOU Federico II, a seguito e per effetto della pubblicazione del presente Avviso saranno trattati, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati personali, e del D.Lgs. n. 196/2003, esclusivamente per finalità connesse alla presente manifestazione.

CONTATTI

Ing. Antonio Guaccio (RUP e Responsabile del sito) mail antonio.guaccio@unina.it tel 081 7463130.

Il RUP e Responsabile del sito

Ing. Antonio Guaccio

Il Direttore dell'U.O.C.

Ing. Antonio Izzo

Il Direttore Amministrativo

Dott. Stefano Visani