

1

**Azienda Pubblica di Servizi alla Persona  
Opere Sociali di N.S. di Misericordia  
Via Paleocapa, n. 4/3, Savona**

Prot. N.

Savona,

ALLEGATI n. 5: elenco opere di manutenzione straordinaria a carico dell' ASP; planimetria del fabbricato; planimetria dei terreni di pertinenza; schema del contratto di locazione ed il modulo offerta.

**RACCOMANDATA A.R.**

**Spett.le**

**Oggetto: Invito alla gara di licitazione privata per la locazione dell'immobile con arredi, attrezzature, impianti e terreni denominato "Villa Rossa di Mongrifone", Via Prudente n. 11, Savona.**

Con riferimento alla Vs. richiesta di locazione del complesso immobiliare in oggetto, si comunica che questa Azienda intende affittarlo ad uso Residenza protetta e Residenza alberghiera per anziani allo scopo di esercitarvi esclusivamente attività socio-sanitarie e assistenziali, alle seguenti principali condizioni:

a) L'immobile con arredi, attrezzature, impianti e terreni dovrà essere adibito esclusivamente all'uso sopra specificato.

b) Durata della locazione: **nove anni** decorrenti dalla data che sarà indicata nel relativo contratto; tale durata si protrarrà automaticamente alla prima scadenza per uguale periodo, salvo i casi previsti dalla legge. Se del caso, il contratto decorrerà dalla data del trasferimento altrove degli utenti anziani attualmente ospitati nell'immobile e comunque necessariamente entro e non oltre il 1° luglio 2018 - salvo diversa disposizione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'ASP.

c) Canone annuo netto a base di gara, IVA ESCLUSA, oltre agli oneri accessori, non inferiore **ad € 64.000,00 (sessantaquattromila/00)** da pagarsi in rate mensili anticipate, oltre agli oneri accessori. Non sono ammesse offerte in diminuzione del canone stabilito dall'Azienda.

Il canone definitivo verrà ridotto con le modalità stabilite all'art. 3) ed all'art. 6) dello schema di contratto allegato. Infatti il conduttore dovrà eseguire i seguenti interventi entro sei mesi dalla data di stipula del contratto (v. schema del contratto stesso):

- rifacimento di parti di impianti idraulici e di scarico dei bagni;

- verifica e ripristino di porzione di copertura in ardesia posta sul lato sud dell'edificio.

Per tali lavori verrà applicato quanto stabilito all'art. 3) del contratto: il canone verrà ridotto di € 2.000,00 mensili per la durata di dodici mesi e le riduzioni decorreranno dalla data di consegna al locatore del certificato di regolare esecuzione degli stessi a firma del professionista incaricato dal conduttore.

Trascorso il primo anno di locazione, il canone a regime verrà aggiornato ogni anno – automaticamente e senza alcuna richiesta scritta – in relazione alla variazione dell'indice ISTAT verificatasi nell'anno precedente (rif. giugno/giugno) e la misura dell'aggiornamento sarà quella più elevata consentita dalla legge.

d) E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, concedere in comodato o conferire in società – in tutto o in parte – l'immobile con gli arredi, gli impianti, le attrezzature ed i terreni in argomento, così come è fatto espresso divieto di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto, al di fuori dei casi previsti dalla legge. Qualsiasi eventuale deroga a tale divieto dovrà risultare da atto scritto.

**Azienda Pubblica di Servizi alla Persona**  
**Opere Sociali di N.S. di Misericordia**  
**Via Paleocapa, n. 4/3, Savona**

e) Il partecipante alla gara dichiara sin d'ora, a seguito di sopralluogo, che l'immobile è confacente al proprio uso, in condizioni locative e consono all'attività che andrà a svolgere, viste le vigenti normative in materia.

f) **Il conduttore si impegna ad utilizzare in via prioritaria gli addetti già impiegati dall'attuale conduttore della residenza, in ottemperanza ai principi di promozione della continuità dei livelli occupazionali e della stabilità del personale impiegato, nel rispetto del diritto dell'Unione europea.**

g) Il conduttore sarà impegnato, al termine della locazione, a riconsegnare il complesso immobiliare alla Azienda nelle stesse condizioni attuali (con acquisizione alla proprietà dei lavori eseguiti).

Sarà redatto, congiuntamente dalle parti, apposito inventario (se del caso in forma fotografica digitale) degli impianti, arredi e attrezzature presenti al momento della consegna dell'immobile.

h) Al termine della locazione l'ASP individuerà un referente cui affidare l'accertamento dello stato manutentivo dell'immobile e delle condizioni di efficienza degli impianti, degli arredi, delle attrezzature e dei terreni, al fine di verificare che la riconsegna avvenga nello stato di uso e di efficienza in cui si trovavano all'atto della sottoscrizione del contratto, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Il verbale delle operazioni di verifica, condotte alla presenza di un incaricato del locatore, nel caso di accertato deterioramento dei beni affidati, conterrà anche la valorizzazione della somma dovuta a titolo di indennizzo. Per il relativo pagamento l'ASP avrà la facoltà di rivalersi anche sulla cauzione definitiva del conduttore.

i) Il conduttore s'impegna ad eseguire a propria cura e spese tutti i lavori ed opere di restauro, di manutenzione ordinaria e di pulizia di cui l'immobile necessita o necessiterà, compresi quelli relativi alla attività che andrà a svolgere nell'immobile durante tutto il corso della locazione, da eseguirsi previa approvazione e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico dell'Azienda, a norma delle vigenti leggi in materia, lavori ed opere che in ogni caso resteranno acquisiti all'immobile e per i quali il conduttore non potrà pretendere in qualsiasi tempo indennizzi o rimborsi di sorta.

Le opere di manutenzione straordinaria di cui all'elenco allegato sono invece a carico dell'Azienda.

L'immobile e l'area sono stati dichiarati di particolare interesse dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, quindi sono sottoposti alle disposizioni di tutela previste dalle norme vigenti in materia.

Il conduttore si impegna ad effettuare a propria cura e spese tutte le eventuali pratiche amministrative comunali, catastali e le progettazioni relative alle modifiche esistenti e/o da eseguirsi nell'immobile, previa approvazione e controllo da parte dell'Azienda.

Il conduttore prende atto che l'immobile è fornito di attestato di legge di prestazione energetica (A.P.E.).

l) Il conduttore dovrà acquisire tutte le autorizzazioni inerenti al funzionamento ed all'eventuale accreditamento della struttura così come meglio dettagliato nel capitolato speciale, assumendosi a proprio carico tutti gli oneri e le prescrizioni che potranno essergli richiesti dagli organi vigilanti e competenti.

In nessun caso questa Azienda potrà essere ritenuta responsabile per autorizzazioni non concesse, sospensioni del servizio, la qualità del servizio reso o per malfunzionamento degli impianti dell'immobile "Villa Rossa di Mongrifone".

m) A garanzia di danni a terzi il conduttore si impegna a stipulare adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro con massimale assicurato di almeno 7.000.000,00 (sette milioni) ed a consegnarne copia all'Azienda entro un mese dalla data di stipula del contratto di locazione.

n) Per tutto quanto non espressamente previsto la locazione è regolata dalla L. 392/78 e ss.mm. ed ii.

o) Il partecipante alla gara si impegna sin d'ora ad accettare tutte le condizioni specificate nella delibera di indizione della gara, nell'avviso, nella presente lettera di invito, nel capitolato-disciplinare, negli allegati procedurali, nonché nello schema del relativo contratto di locazione.

p) Il costo della pubblicazione dell'avviso di gara su due quotidiani a diffusione nazionale è a carico dell'aggiudicatario ed ammonta presumibilmente ad € 10.500,00 circa; l'importo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario al momento della stipula del contratto mediante assegno circolare N.T. intestato alla A.P.S.P. Opere Sociali di N.S. di Misericordia.

**Azienda Pubblica di Servizi alla Persona  
Opere Sociali di N.S. di Misericordia  
Via Paleocapa, n. 4/3, Savona**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE, APERTURA DEI PLICHI ED AGGIUDICAZIONE**

**Consegna**

I plichi contenenti la cauzione e l'offerta di ciascun concorrente devono **pervenire**, a pena di esclusione, entro il termine perentorio delle ore 10 del giorno \_\_\_\_\_, al seguente indirizzo: A.P.S.P. Opere Sociali di N.S. di Misericordia - Protocollo Generale - Via Paleocapa, n. 4/3, 17100 Savona. In caso di recapito con modalità diverse dalla consegna diretta, ogni rischio inerente alla spedizione o comunque alla tempestività del ricevimento del plico è ad esclusivo carico dei concorrenti.

Per la consegna diretta a mano dovranno essere osservati i seguenti orari: ore 8.30-10.00 - escluso il sabato, la domenica e i festivi.

**Confezionamento**

I plichi, pena esclusione, devono essere idoneamente sigillati con nastro adesivo oppure ceralacca, controfirmati sui lembi di chiusura e recare all'esterno l'intestazione del mittente e la seguente dicitura: "Locazione della residenza Villa Rossa di Mongrifone – NON APRIRE".

**Contenuto dei plichi**

I plichi devono contenere all' interno due buste, a loro volta sigillate ognuna con nastro adesivo oppure ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente: "A) Cauzione" e "B) – Offerta". La mancata sigillatura della busta "B) Offerta" comporta l'esclusione dalla procedura di assegnazione.

**Nella busta "A – Cauzione e Dichiarazioni"** devono essere contenuti i seguenti documenti:

**polizza fideiussoria provvisoria bancaria, stipulata con le seguenti caratteristiche:**

**Beneficiario: A.S.P. OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA**

**Importo garantito: € 16.000,00 (sedecimila/00).**

**Oggetto della garanzia: buon uso dell'immobile locato compresa la garanzia del pagamento dei canoni.**

**Validità: centottanta giorni dalla data della gara.**

Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta delle Opere Sociali.

Si precisa inoltre che la suddetta polizza provvisoria dovrà essere sostituita da una cauzione definitiva entro venti giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione. La durata della garanzia definitiva avrà decorrenza dalla data stabilita dall'Azienda per nove anni ed alla scadenza dovrà essere rinnovabile per ulteriori nove anni, ovvero dovrà essere sostituita con altra di durata pari a nove anni.

La cauzione definitiva sarà commisurata a 3 mensilità del canone di locazione annuo netto offerto.

**L'importo garantito succitato di € 16.000,00 potrà essere corrisposto anche mediante assegni circolari N.T. intestati all'Azienda. La mancanza della garanzia provvisoria comporta l'automatica esclusione dalla procedura.**

Dichiarazione sostitutiva di persona munita dei poteri di rappresentanza con la quale si dichiara che l'operatore economico concorrente e i suoi rappresentanti o soggetti con incarichi direttivi o di controllo o vigilanza come espressamente individuati dall'art.80 comma 3 del D.Lgs.50/2016 e dal Comunicato del Presidente ANAC dell'8 novembre 2017 non si trovano in alcuno dei casi di esclusione dalle procedure di gara pubbliche di cui all'art.80 commi 1, 2, 4, 5 del Codice dei Contratti Pubblici.

**Azienda Pubblica di Servizi alla Persona**  
**Opere Sociali di N.S. di Misericordia**  
**Via Paleocapa, n. 4/3, Savona**

Nel caso di sussistenza di una delle cause di esclusione di cui all'art.80 del D.Lgs. 50/2016 il concorrente sarà escluso dalla procedura, ovvero, non potrà essere contraente dell'Ente del contratto oggetto della presente procedura.

Dichiarazione sostitutiva del concorrente ove indica i propri dati di iscrizione al Registro Imprese ovvero ad altri Registri Ufficiali e l'oggetto sociale o delle attività che **deve ricomprendere, pena non ammissione**, l'attività di gestione di RP o RSA o simili.

NON SONO AMMESSE OFFERTE PER PERSONA O SOGGETTO DA NOMINARE

**Nella busta "B – Offerta"** dovrà essere inserito esclusivamente il canone annuo netto offerto, IVA esclusa. La locazione infatti sarà affidata con il criterio del miglior canone annuo netto offerto in cifre ed in lettere (in aumento rispetto al suddetto canone a base di gara).

L'apertura dei plichi avverrà nella seduta pubblica fissata per il giorno \_\_\_\_\_ alle ore 11,00 presso la sede dell' ASP Opere Sociali e si procederà quindi al loro esame ed all'ammissione alla gara di quelle ritenute valide.

Ai sensi dell'art.77 dell'R.D. n. 827/1924 qualora vi sia parità di offerte, si procederà nella stessa sede ad un'ulteriore esperimento al rialzo tra gli offerenti risultati pari. Ove nessuno degli offerenti che abbiano formulato offerte uguali sia presente, ovvero nel caso in cui nessuno di questi intenda migliorare l'offerta, si procederà a sorteggio.

Si potrà effettuare l'aggiudicazione anche in presenza di un solo concorrente che presenti un'offerta valida. L'aggiudicatario provvisorio sarà impegnato sin dalla presentazione dell'offerta e l'offerta è pertanto vincolante dal momento della sua presentazione; in caso di rinuncia all'offerta e/o all'aggiudicazione, la fideiussione provvisoria prestata a garanzia dell'offerta verrà incamerata (oppure i suddetti assegni circolari N.T.), fatti salvi ulteriori diritti dell'Azienda.

Gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dall'offerta senza alcuna penale trascorsi 180 giorni dalla data della gara ove non sia intervenuta nel frattempo l'aggiudicazione definitiva.

Si precisa che l'Azienda sarà impegnata soltanto dopo la formale approvazione degli atti relativi.

Per informazioni e chiarimenti i soggetti interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Locazioni (tel. 019/833122-3), in orario d'ufficio.

Responsabile della procedura di gara è il Dott. Massimo Giacosa.

Responsabile Unico del Procedimento è il Rag. Monica Briano.

L'Azienda ai sensi del DLGS.n. 196/2003 e ss.mm. ed ii., informa i partecipanti che tratterà i dati contenuti nella procedura per l'assolvimento dei compiti e per lo svolgimento delle attività previsti dalle Leggi e dai Regolamenti in materia.

IL COMPLESSO IMMOBILIARE POTRA' ESSERE VISIONATO PRESENTANDOSI IL GIORNO \_\_\_\_\_ ALLE ORE \_\_\_\_\_, DAVANTI ALL' ENTRATA PRINCIPALE DELLA RESIDENZA, OVE SARA' PRESENTE UN INCARICATO DELL'AZIENDA.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE  
(Francesco Cazzato)