

## **LOCAZIONE DELLA RESIDENZA VILLA ROSSA DI MONGRIFONE, SAVONA**

### **CAPITOLATO SPECIALE-DISCIPLINARE DI GARA**

L'A.P.S.P. Opere Sociali di N.S. di Misericordia di Savona (definita in seguito ASP oppure Opere Sociali) intende affidare in locazione tramite gara di licitazione privata l'immobile con terreni denominato "Villa Rossa di Mongrifone", sito in Via Prudente, n. 11, Savona, arredato e attrezzato. La licitazione verrà esperita in base alle disposizioni compatibili del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924. L'ASP invierà apposita lettera d'invito ai richiedenti che si presumono idonei per l'oggetto della licitazione. La licitazione si terrà ad offerte segrete. Si procederà alla aggiudicazione anche se venisse presentata una sola offerta valida.

Il canone annuo netto a base di gara soggetto al rialzo è stabilito in euro 64.000,00 (sessantaquattromila virgola zero zero), IVA esclusa.

L'immobile è destinato ad uso Residenza protetta e residenza alberghiera per anziani, allo scopo di esercitarvi esclusivamente attività socio-sanitarie e assistenziali.

L'aggiudicazione avverrà secondo le modalità specificate nella delibera di indizione, nell'avviso, nella lettera di partecipazione alla gara, nel presente capitolato-disciplinare, negli allegati procedurali, nonché nello schema del contratto di locazione – documenti di cui gli interessati accettano sin d'ora tutte le condizioni qualora partecipino alla gara.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione dell'avviso di gara su due quotidiani a diffusione nazionale (importo circa euro 10.500,00).

Stante il particolare oggetto della gara, sono inapplicabili le regole di procedura contenute nel D. Lgs. n. 50/2016 e successive modificazioni, salvi i principi generali.

L'ASP metterà a disposizione l'immobile completo di arredi, attrezzature, impianti e terreni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La data per la visita del complesso immobiliare verrà indicata nella lettera d'invito alla licitazione.

Se del caso, il contratto decorrerà dal trasferimento altrove degli utenti anziani attualmente ospitati nell'immobile, oppure, presumibilmente, dal 1° luglio 2018 - salvo diversa disposizione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'ASP.

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) dalla decorrenza del contratto.

Il contratto si rinnoverà tacitamente per una sola volta per altri nove anni; la rinnovazione non avrà luogo se sopravverrà disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata almeno 18 mesi prima della scadenza (per il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza vedi la legge 392 del 27 luglio 1978 e ss.mm.ii).

Il conduttore si impegna, in particolare:

1. a riscuotere il corrispettivo delle prestazioni agli utenti, che rappresenterà la sua fonte esclusiva ed onnicomprensiva di remunerazione, con piena assunzione del rischio di gestione;
2. ad acquisire tutte le autorizzazioni di legge necessarie al funzionamento ed all'eventuale accreditamento della struttura, assumendo a proprio rischio e carico tutti gli oneri e le prescrizioni che potranno essere all'uopo richiesti dagli organi vigilanti e competenti;
3. a gestire la struttura nel pieno rispetto dei relativi standard gestionali stabiliti dalle norme nazionali e locali vigenti in materia di residenze protette ed alberghiere per anziani, precisando che l'ASP non potrà essere ritenuta responsabile per la qualità del servizio reso, sospensione del servizio o malfunzionamento degli impianti;
4. 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;

5. a provvedere alla manutenzione dei beni, degli arredi, delle attrezzature e degli impianti, nonché alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative aree verdi.
6. il mancato rispetto degli standard gestionali di cui al precedente punto 3) costituisce clausola risolutiva espressa del contratto.

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.

L'immobile con i terreni circostanti è dichiarato di particolare interesse dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, quindi è sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalle norme vigenti in materia (D. Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni).

Per qualsiasi controversia o contestazione tra le Opere Sociali ed il conduttore, non composta per via bonaria, sarà competente in via esclusiva il Foro di Savona.

In ogni caso di controversia o contestazione tra le Opere Sociali ed il conduttore, quest'ultimo non potrà assolutamente interrompere i pagamenti del canone di locazione.

**IL DIRETTORE**  
**FRANCESCO CAZZATO**