



COMUNE DI PABILLONIS

Provincia del Sud Sardegna

Via San Giovanni n. 07 - CAP. 09030 - tel. 070.93529200 - fax 070.93529214

Prot. n. 8141 del 29.11.2016

Avviso di procedura aperta per la concessione in

LOCAZIONE DEL CENTRO SOCIO ASSISTENZIALE PER ANZIANI

COMUNITÀ ALLOGGIO E CASA PROTETTA

SCADENZA 23.12.2016 ore 12:00

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Vista la delibera n. 123 del 24.11.2016

Vista la determinazione n. 746 del 29.11.2016

RENDE NOTO CHE

il giorno 27.12.2016 alle ore 11.00

presso la Sede Municipale del Comune di Pabillonis Via San Giovanni n 7, avrà luogo l'esperimento della procedura aperta per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato nella Via Venezia (zona P.E.E.P. su pardu) destinato ad attività di centro socio assistenziale per anziani ad uso comunità alloggio e casa protetta.

La procedura aperta sarà aggiudicata al prezzo più alto. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, entro le ore 12:00 del giorno 23.12.2016 al seguente indirizzo: Comune di Pabillonis Via San Giovanni n. 7 09030 Pabillonis, e saranno valutate dalla Commissione di Gara, in seduta pubblica, il giorno 27.12.2016 alle ore 11:00.

Elementi utili per la partecipazione alla gara

L'Amministrazione Comunale di Pabillonis con sede in Via San Giovanni 7 intende concedere in locazione, l'edificio del centro socio assistenziale per anziani, **per la durata di diciotto anni (nove + nove)**, a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, soggetto ai disposti della L. 392/78, per lo svolgimento di attività assistenziali e socio-sanitarie, tipo comunità alloggio e casa protetta.

L'unità immobiliare, sita in Pabillonis via Venezia (loc su pardu), con annesso terreno circostante (accatastata al N.C.E.U. al foglio 27 particella 1055- categoria F/3 S-T-1) è composta da tre corpi di fabbrica uno destinato a comunità alloggio, uno destinato a casa protetta e uno di collegamento destinato a uffici, di superficie complessiva pari a di mq 1.676,4 meglio evidenziata nell'allegata planimetria.

Il prezzo annuo della locazione è fissato in **€ 50.280,00** per un totale complessivo di **€ 905.040,00** (pari a diciotto anni di locazione) da pagarsi dalla data di sottoscrizione del contratto con rate semestrali anticipate dell'importo di euro 25.140,00 sul conto corrente intestato al comune di Pabillonis servizio tesoreria. Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%.

Il soggetto aggiudicatario, in possesso di tutti i requisiti richiesti dal presente bando, si dovrà impegnare, a proprie spese e nei tempi stabiliti dal presente bando, a richiedere il certificato di agibilità dello stabile dopo aver effettuato tutti i lavori necessari per rendere la struttura e gli impianti a norma di legge, ad attivare la fornitura degli arredi, ad ottenere tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie, altresì ad **iniziare la gestione dell'edificio adibito a comunità alloggio e casa protetta entro 1 anno dal giorno della data di stipula del contratto** nel pieno rispetto della normativa nazionale, regionale e del piano sociale di zona che regolamentano la materia.

Il concorrente, prima di presentare l'offerta, ha l'obbligo di effettuare un sopralluogo nella struttura, per verificare e quantificare l'importo dei lavori necessari per mettere la struttura e gli impianti a norma di legge. La data del sopralluogo dovrà essere concordata nei giorni di martedì e giovedì previo appuntamento al numero telefonico 070.93529217.

Il soggetto aggiudicatario, per i primi nove anni, potrà scomputare l'importo sostenuto per l'esecuzione dei lavori in misura **non superiore a complessive € 200.000,00** iva compresa l'investimento da origine alla riduzione annuale del canone di locazione in misura pari a € .25.500,00 ovvero pari a € 12.750,00 semestrali.

Ogni altro lavoro necessario o richiesto, da qualsiasi ente o dalla Asl in sede di avvio del servizio o a seguito di successive ispezioni, utile per mettere la struttura e gli impianti a norma o eventualmente indispensabile per lo svolgimento dell'attività, è posto a carico del soggetto aggiudicatario. I lavori così realizzati verranno acquisiti dal comune di Pabillonis al termine del contratto di locazione o, ricorrendone i presupposti, al momento della risoluzione del contratto senza oneri aggiuntivi per l'Ente.

La possibilità di scomputo, da effettuarsi sui primi 9 anni, è subordinata alla presentazione da parte del soggetto aggiudicatario di apposito progetto corredato, nel rispetto del Dlgs 50/2016 di tutta la documentazione necessaria per l'approvazione.

L'esecuzione delle opere, a cura dell'aggiudicatario, sarà effettuata da apposita impresa in possesso dei requisiti e scelta nel rispetto del norme contenute nel Dlgs 50/2016.

La direzione dei lavori, a cura e spese dell'aggiudicatario, sarà effettuata da un professionista abilitato all'esercizio della professione il quale a fine lavori dovrà emettere il certificato di regolare esecuzione e/o collaudo

Sarà cura del comune valutare l'esecuzione a regola d'arte delle opere la successiva accettazione delle stesse previa verifica della congruità della spesa effettuata e previa esibizione di fatture pagate a mezzo bonifico bancario.

In ogni caso se la spesa sostenuta eccede i € 200.000,00, la quota eccedente resterà definitivamente a carico del soggetto aggiudicatario senza possibilità di scomputo dai canoni di locazione e dalla cauzione.

L'acquisto di qualsiasi arredo rimane a totale carico del soggetto aggiudicatario il quale a conclusione del contratto di locazione avrà il compito di liberare i locali concessi in locazione.

Qualora, per qualsiasi motivo, la gestione della casa per l'attività prescelta non dovesse essere iniziata entro 1 anno dalla sottoscrizione del contratto, tutti i lavori effettuati verranno acquisiti gratuitamente dal Comune di Pabillonis senza alcuna possibilità di rivalsa da parte del soggetto aggiudicatario.

Qualora l'attività abbia avuto inizio nel termine di cui sopra e poi venga successivamente e definitivamente interrotta per qualsiasi motivo, fermo restando l'acquisizione di tutti i lavori, non si ha diritto dalla data di interruzione allo scomputo delle spese sostenute dai relativi canoni e ne' potrà essere attivato alcun diritto di rivalsa a tale titolo dal soggetto aggiudicatario.

Il contratto s'intenderà automaticamente risolto nei seguenti casi :

- 1) quando il canone viene pagato con un ritardo superiore a 60 giorni rispetto al termine previsto dal contratto o quando viene pagato in misura inferiore a quanto pattuito;
- 2) quando l'attività prescelta non ha avuto inizio per qualsiasi motivo entro 1 anno dalla stipula del contratto o quando, pur avendo avuto inizio entro il suddetto termine, viene definitivamente interrotta dalle autorità di controllo.

Procedura di aggiudicazione

Il contratto di locazione verrà aggiudicato al miglior offerente mediante esperimento di una procedura aperta con offerte segrete solo in aumento sul canone annuo sopra indicato.

In caso di parità di offerta verrà richiesta ai concorrenti la presentazione di una nuova offerta migliorativa da inviare entro dieci giorni dalla data di ricevimento a mezzo fax della comunicazione scritta .

In caso di ulteriore parità o in caso di assenza di offerte migliorative si procederà all'assegnazione della locazione mediante sorteggio.

Poiché la destinazione dell'immobile è finalizzata esclusivamente ad attività di natura socio assistenziale comunità alloggio e casa protetta la partecipazione alla gara è riservata solo ai soggetti in grado di dichiarare il possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge vigente per gestire le suddette attività.

I concorrenti, per mezzo del titolare o rappresentante legale, devono presentare una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con firma autenticata in cui devono dichiarare:**

- 1) di possedere tutti i requisiti previsti dalla legge per gestire una delle attività indicate nell'oggetto del bando ed in particolare, in caso di aggiudicazione del contratto di locazione, dichiara di voler gestire la comunità alloggio e la casa protetta nel centro socio assistenziale per anziani di Pabillonis di proprietà comunale;
- 2) di aver gestito comunità alloggio e casa protetta per almeno tre anni (indicare esattamente il periodo, ed il nominativo del committente in caso di appalti). In caso di appalti, dichiarare altresì, di non essere incorso in penalità o disservizi che hanno comportato la risoluzione del contratto
- 3) di essere iscritto regolarmente alla camera di commercio di _____ dal _____ per la seguente attività _____ idonea ad esercitare la gestione di comunità alloggio e casa Protetta ;
- 4) che non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo né che sia in corso alcuno dei procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- 5) che non è pendente a suo carico procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui alla Legge 1423/1956, art. 3, ovvero di una causa ostativa prevista dall'art. 10 della Legge 575/1965;
- 6) che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato per reati gravi nei confronti dello Stato che incidono sulla moralità professionale (art. 444 c.p.p.);
- 7) non ha violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui alla Legge 55/1990;
- 8) che non ha commesso gravi infrazioni alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante da rapporti di lavoro ivi compreso il rispetto della legge 68/99;
- 9) di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse e con il versamento di contributi previdenziali e assicurativi obbligatori;
- 10) che non risultano a suo carico protesti cambiari;
- 11) che l'unità immobiliare oggetto di locazione è stata visitata in data _____ ed e' stata ritenuta idonea per la gestione complessiva della comunità alloggio e casa Protetta, previa esecuzione di alcuni lavori.
- 12) che si impegna ad eseguire, con spese a proprio carico e con possibilità di scomputo dai canoni di locazione nel limite massimo di € 200.000,00, tutti i lavori necessari per rendere a norma la struttura e gli impianti, e ad ottenere tutte le certificazioni necessarie per consentire l'attivazione della struttura socio assistenziale per la finalità dichiarata entro 1 anno dalla sottoscrizione del contratto;
- 13) che si impegna ad acquistare, con spesa a proprio carico senza scomputo dai canoni tutta l'attrezzatura necessario ivi compresi gli arredi utili al funzionamento dell'attività;
- 14) di essere a conoscenza che tutti lavori eseguiti saranno acquisiti dal comune al termine del contratto di locazione o a seguito di risoluzione anticipata e che l'eventuale somma sostenuta in eccedenza non potrà essere in alcun modo oggetto di rivalsa;

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso partecipante, anche in qualità di componente di un raggruppamento temporaneo di imprese. In caso di raggruppamento temporaneo da costituirsi legalmente, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i componenti del raggruppamento. In caso di raggruppamento costituito l'offerta è sottoscritta dal capogruppo e corredata da mandato collettivo di rappresentanza.

L'offerta potrà essere presentata dal raggruppamento temporaneo a condizione che tutti i componenti del raggruppamento stesso siano in grado di dichiarare tutti i punti indicati da 1 a 14.

Durata del contratto

Il contratto di locazione è stipulato con durata di anni diciotto dalla data di sottoscrizione, ai sensi della legge n. 392/78 recante "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" e degli usi in materia di locazione di immobili.

Requisiti di partecipazione

E' ammessa la partecipazione dei soggetti indicati all'art 80 del D.lgs 50/2016 nonché gli altri operatori economici ammessi dalla vigente legislazione nazionale e comunitaria, che siano in possesso dei requisiti prescritti dal decreto medesimo, nonché di quelli di seguito indicati:

per le ditte, essere iscritti al registro delle imprese della C.C.I.A.A. per la categoria oggetto di appalto o iscrizione ad albo analogo per gli altri stati europei; **per le fondazioni** o altri soggetti legittimati alla gestione di comunità alloggio e case protette, essere riconosciuti sulla base della legislazione vigente; **per le sole cooperative sociali**, essere iscritte all'albo regionale delle cooperative sociali,

aver conseguito negli ultimi tre esercizi un fatturato globale complessivo non inferiore a € 500.000,00 per gestione di case alloggio per anziani così distinto comunità alloggio € 210.000,00 casa protetta € 290.000,00,

presentare la dichiarazione di un istituto bancario o di intermediari autorizzati attestante la solidità economica e finanziaria del concorrente,

di aver svolto negli ultimi tre anni servizi analoghi a quello oggetto della locazione in strutture con un numero minimo di ospiti medio nel triennio pari a 24.

I requisiti di partecipazione di cui ai punti precedenti vanno attestati dal concorrente nell'istanza di partecipazione in forma di dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni.

In caso di RTI i requisiti di cui ai punti precedenti devono intendersi quelli determinati dalla somma fra tutti gli associati del dato richiesto e altresì il primo e il terzo punto devono essere posseduti da tutti i concorrenti raggruppati, in relazione alla rispettiva natura.

Modalità e termini per la ricezione delle offerte

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo:

Comune di Pabillonis Via San Giovanni n. 7 09030 Pabillonis a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 23 Dicembre 2016

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo Generale, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione. Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **“Domanda di partecipazione alla procedura aperta del giorno 27 Dicembre 2016 per l'assegnazione in locazione del Centro Socio Assistenziale per Anziani da adibire a comunità alloggio e casa protetta.**

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste adeguatamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

BUSTA “A - DOCUMENTAZIONE” dove devono essere contenuti, i seguenti documenti:

Istanza di partecipazione contenente la dichiarazione dell'inesistenza delle cause di esclusione dalla sottoscrizione di contratti pubblici ai sensi dell'art. 80 del D.lgs 80/2016, compilata in ogni sua parte, datata e sottoscritta, in forma leggibile, dal richiedente o dal legale rappresentante della società, corredata, **a pena esclusione da fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore** resa ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (Decreto attuativo in materia di autocertificazione), con la quale dichiarare:

Possesso dei requisiti dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti ovvero aver gestito comunità alloggio e casa protetta per almeno tre anni (indicare esattamente il periodo, ed il nominativo del committente in caso di appalti). In caso di appalti, dichiarare altresì, di non essere incorso in penalità o disservizi che hanno comportato la risoluzione del contratto.

Presa visione dello stato dei luoghi dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna.

Cauzione provvisoria attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria fissata in **€ 18.100,00**, corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta per la tutta la durata della locazione, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa. Il deposito cauzionale provvisorio copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto

imputabile allo stesso La suddetta dichiarazione sostitutiva deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

BUSTA "B – OFFERTA ECONOMICA contenente offerta in bollo (allegato b) datata e sottoscritta, in forma leggibile, dal partecipante o dal legale rappresentante della società, con l'indicazione (in cifre e in lettere) del prezzo offerto.

Tale offerta deve essere contenuta in una busta chiusa, perfettamente integra, e controfirmata sui lembi di chiusura, con all'esterno l'indicazione "OFFERTA ECONOMICA". Detta busta non dovrà contenere al suo interno alcun altro documento.

Non sono ammesse offerte pari all'importo a base d'asta o in diminuzione.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione del prezzo offerto in cifre e in lettere, sarà valida quella espressa in lettere.

Saranno escluse le offerte presentate in modo diverso e/o le offerte espresse in modo condizionato o indeterminato.

SCelta DEL CONTRAENTE

L'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta di cui all'art. 73, lett. c) del R.D. 23/05/1924, n. 827.

Spese di esercizio

Tutte le riparazioni e le manutenzioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del codice civile ed ogni altro intervento riguardante gli impianti di acqua, luce, riscaldamento e condizionamento compreso sistema antincendio, situati all'interno dei locali, sono a totale carico del conduttore, comprese le disostruzioni degli scarichi. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti di acqua, luce e climatizzazione e antincendio, senza il preventivo consenso scritto del comune; le relative spese, qualora autorizzate, restano comunque a carico del conduttore senza diritto di rivalsa. Il locatario è costituito custode della cosa locata e si obbliga a ben conservare i locali e a riconsegnarli in buono stato, fatta eccezione per il deterioramento causato dal normale uso. Restano acquisite dal locatore le modifiche eventualmente attuate. Le tasse e tributi per l'esercizio dell'attività dichiarata sono a totale carico del conduttore. Ogni variazione di attività intrapresa dal conduttore deve essere comunicata al locatore, pena la rescissione immediata del contratto.

Le spese per riscaldamento, luce, forza motrice, gas, acqua, nonché quelle relative alla voltura ed alla manutenzione sono completamente a carico del conduttore

Al termine di ogni annualità contrattuale, il canone di locazione sarà soggetto ad adeguamento in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati, maturato a tutto il mese di novembre dell'anno precedente, e applicato dal mese di gennaio successivo.

Subaffitto

E' vietato cedere in uso anche temporaneo e/o subaffittare in tutto o in parte i locali oggetto di locazione.

Stipulazione del contratto

Il contratto è stipulato entro un mese dall'aggiudicazione definitiva mediante scrittura privata e tutte le spese di registrazione, compresi bolli e copia degli atti, sono a carico del concessionario.

Al momento della sottoscrizione del contratto, il conduttore dovrà presentare una polizza fidejussoria, valida per l'intero periodo contrattuale dell'importo pari a 3 semestralità del canone di locazione aggiudicato. La garanzia dovrà contenere espressamente :

- 1) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del codice civile,
- 2) l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta dell'Ente,
- 3) l'indicazione del contratto di locazione a cui si riferisce la predetta polizza fidejussoria verrà svincolata solo al termine della locazione salvo il diritto di rivalsa per eventuali danni arrecati alla struttura. In caso di risoluzione anticipata del contratto l'importo cauzionale verrà immediatamente e definitivamente acquisito dal Comune di Pabillonis.

Per la sottoscrizione del contratto verrà richiesto all'aggiudicatario anche la stipula di un contratto di

assicurazione (polizza globale) che contemplici furti, incendi e danni diretti ed indiretti causati a persone o a cose connessi alla gestione dell'attività di che trattasi.

Trattamento dei dati personali

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Pabillonis che opererà secondo quanto previsto dal D.Lgs. 30/6/2003, n. 196, recante "Codice in materia di protezione dei dati personali".

I dati forniti attraverso la compilazione delle dichiarazioni sostitutive degli atti di notorietà richiesti nell'ambito della presente procedura di locazione verranno esclusivamente utilizzati per accertare l'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura medesima.

Il trattamento dei dati viene effettuato, anche con il supporto di strumenti informatici, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003, ed è assicurato l'esercizio dei diritti di cui all'art. 7 del medesimo decreto.

Pabillonis 29.11.2016

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

F.to Ing Cadeddu Stefano