

AZIENDA OSPEDALIERA S. CROCE E CARLE - CUNEO
ENTE DI RILIEVO NAZIONALE E DI ALTA SPECIALIZZAZIONE D.P.C.M. 23.04.93

Bando di asta pubblica per LOCAZIONE di immobili

L'AZIENDA OSPEDALIERA S. CROCE E CARLE

in esecuzione della deliberazione del Direttore Generale n. 173 del 08.05.2017

RENDE NOTO

che il giorno **6 luglio 2017**, alle ore **10,00**, presso gli uffici della Direzione Generale siti al 1° piano della sede amministrativa in Cuneo, corso Brunet 19/a, avrà luogo un'asta pubblica per la concessione in locazione dei seguenti immobili di proprietà dell'Azienda Ospedaliera, distinti in tre lotti, secondo il canone annuo posto a base d'asta a fianco di ognuno indicato:

Lotto	Immobile	Ubicazione	Canone annuo a base d'asta
1	Locale ristorante	Boves, fraz. Mellana, Via degli Angeli 3	€ 37.400,00 Iva esclusa
2	Piscina, spogliatoi	Boves, fraz. Mellana, Via degli Angeli 3	€ 5.700,00 Iva esclusa
3	Magazzino	Boves, fraz. Mellana, Via degli Angeli 3	€ 2.400,00 Iva esclusa

Art. 1 - Normativa di riferimento

La disciplina normativa di riferimento è costituita da:

- Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 s.m.i. «Regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato», da ora in avanti denominato per brevità “Regolamento di contabilità”;
- Legge 27 luglio 1978, n°392.

Art. 2 - Descrizione dei lotti

LOTTO UNO

Boves, frazione Mellana, via Degli Angeli 3

Locale ristorante: comprensivo di sala bar-ristorante con bancone bar in dotazione, tre sale ristorazione contigue, cucina (con arredo parziale), bagno e spogliatoio, il tutto al piano terreno, salone con piccolo locale attiguo al primo piano ed area di pertinenza esterna,
il tutto individuato a catasto urbano come segue:

Foglio	Numero	Sub	Categoria	Rendita catastale
7	71	75	D/2	€ 5.112,92

Canone annuo a base d'asta: € 37.400,00

LOTTO DUE

Boves, frazione Mellana, via Degli Angeli 3

Piscina scoperta con annessi spogliatoi (vasca di dimensioni 14 x 7 m² con profondità variabile tra 1,20 e 1,60, di circa 135 m³)

il tutto individuato a catasto urbano come segue:

Foglio	Numero	Sub	Categoria	Rendita catastale
7	71	4	D/6	€ 1.032,91

Canone annuo a base d'asta: € 5.700,00

LOTTO TRE

Boves, frazione Mellana, via Degli Angeli 3

Magazzino: deposito con dimensione interna di 7,50 x 17,50 m. con altezza utile da 2,90 a 3,70 m. al colmo, individuato a catasto urbano come segue:

Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Sup.	Rendita catastale
7	71	76	C/2	2	130 m ²	145 m ²	€ 201,42

Canone annuo a base d'asta: € 2.400,00

Tutti i lotti di cui sopra rientrano nel complesso immobiliare denominato Cascina Albertasse attualmente adibito a campo da golf con annesso immobile ad uso abitativo.

I lotti possono essere utilizzati esclusivamente ai fini della loro destinazione d'uso.

Art. 3 - Modalità e condizioni della locazione

Gli immobili sopra descritti sono locati nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trovano, con i relativi pesi e oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, anche se non indicati nella descrizione. Lo stato degli immobili sarà quello risultante alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile nei termini di legge fino ad ulteriori 6 anni. All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo.

Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/78 e s.m.i., il canone annuo di locazione, così come determinato in sede di aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 4 - Oneri accessori

Tutti i lavori di manutenzione straordinaria degli immobili, compresi quelli necessari per l'adempimento a norme preesistenti o subentrate non inerenti la specifica attività esercitata nei locali dal locatario, nonché gli interventi necessari per l'acquisizione delle certificazioni obbligatorie previste dalla legge, dovranno essere effettuati dal locatario solo dopo espressa autorizzazione formale dell'Azienda Ospedaliera e con totali oneri a suo carico. Le spese relative potranno essere scomputate sul canone di locazione sulla base di un piano finanziario da concordarsi e approvarsi tra le parti.

Sono totalmente a carico del locatario tutti gli oneri e i costi degli interventi, anche se comportanti spese straordinarie, che si rendessero necessari in relazione alle norme tempo per tempo vigenti inerenti la specifica attività esercitata nei locali, ovvero per l'esecuzione di opere ed impianti volti a soddisfare esigenze delle attività ivi insediate.

Tutte le spese conseguenti a lavori di manutenzione ordinaria, nonché tutte le spese di allestimento dei locali finalizzati a renderli idonei all'attività cui saranno destinati, saranno ad esclusivo carico del locatario senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'Azienda Ospedaliera.

L'utilizzo dei locali e l'apertura al pubblico potrà essere effettuata esclusivamente dopo gli eventuali lavori necessari per la messa a norma con rilascio delle relative certificazioni. L'Azienda Ospedaliera declina ogni responsabilità per eventuali danni che potrebbero derivare a terzi in conseguenza di un utilizzo di ambienti non a norma, danni dai quali comunque il locatario manleva il locatore.

Sono inoltre a carico del locatario tutte le spese derivanti dal possesso e dall'utilizzo e gestione dei locali (vedi a titolo esemplificativo e non esaustivo: allacciamento ai pubblici servizi e relativi consumi, Tari, ecc.), la quota parte di spese condominiali e tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dell'attività.

Al locatario è inoltre richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione e efficienza,
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo preavviso, durante la locazione.

Al termine della locazione i locali verranno riconsegnati con tutte le migliorie apportate senza che nulla sia dovuto a titolo di indennizzo o risarcimento, fatto salvo il diritto dell'Azienda Ospedaliera di ottenere la remissione in pristino qualora dette opere non siano state da lei preventivamente autorizzate.

Art. 5 - Sopralluoghi

E' obbligatorio effettuare sopralluogo presso gli immobili di interesse previo appuntamento da richiedersi alla S.S. Patrimonio e Attività Amministrative Trasversali. Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale. Al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo da inserire, a pena di esclusione, nella busta A – Documentazione Amministrativa.

Art. 6 - Sublocazione

E' fatto espresso divieto al locatario di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuito, in tutto o in parte l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

Art. 7 - Soggetti ammessi alla gara

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti che non incorrono nelle incapacità previste dall'articolo 32-quater del codice penale.

Fermo il disposto del precedente comma, l'Azienda Ospedaliera ha piena e insindacabile facoltà di escludere dall'asta qualsiasi concorrente senza che l'escluso possa reclamare indennità di sorta, né pretendere che gli siano rese note le ragioni dell'esclusione.

Art. 8 - Criterio di aggiudicazione

L'asta in oggetto sarà aggiudicata con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta di cui all' articolo 73 - comma 1, lettera c e art. 76 del Regolamento di contabilità.

Le offerte non potranno essere inferiori ai prezzi base indicati nel presente avviso.

Non sono ammesse offerte parziali, indeterminate o condizionate.

E' ammessa la partecipazione e la possibilità di aggiudicazione per tutti i lotti in gara, con l'avvertenza che non sono comunque ammesse offerte cumulative per più lotti contenute nel medesimo plico.

Si procederà alla concessione in locazione alle seguenti condizioni:

1. sono ammesse offerte per procura, che dovrà essere autenticata e speciale. L'offerta, l'aggiudicazione e il contratto si intenderanno, in questo caso, fatte dalla persona mandante, rappresentata dal mandatario;
2. non sono ammesse offerte per persona da nominare;
3. non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso lotto da parte del medesimo concorrente.

L'Azienda Ospedaliera si riserva la facoltà di non dare luogo alla gara o di prorogare la data senza che i concorrenti possano pretendere nulla al riguardo.

L'aggiudicatario, al momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente avviso d'asta; in particolare, nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere anche per fondati motivi dalla concessione in locazione o non si presenti per la stipula del contratto di locazione, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal bando, l'Amministrazione incasserà il deposito cauzionale a titolo di penale, salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza. In tale caso, l'Amministrazione avrà la facoltà di aggiudicare l'asta al migliore offerente che segue in graduatoria.

L'Azienda Ospedaliera rimane impegnata solo dopo la stipula del contratto di locazione e pertanto l'Amministrazione potrà, fino a quel momento, recedere dalle operazioni di concessione in locazione, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e restituzione, entro 30 giorni dalla comunicazione, del deposito cauzionale senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento e indennizzo.

Art. 9 - Deposito cauzionale

Per essere ammessi all'asta pubblica gli interessati devono costituire, prima della presentazione dell'offerta, un deposito a titolo cauzionale, pari al 10% (diecipercento) dell'importo a base d'asta del lotto per il quale concorrono.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto solo per i concorrenti collocati al primo posto in graduatoria per ciascun lotto a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a tre mensilità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione sarà sollecitamente svincolata, senza corresponsione di interessi.

Art. 10 - Aggiudicazione dell'asta

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione e sarà definitiva ad unico incanto, senza cioè che possano essere fatte offerte in aumento, ai sensi dell'articolo 65, comma 1, n. 9 del «Regolamento di contabilità».

Non sono previste fasi di rilancio. Qualora però venissero presentate due o più offerte uguali, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti, se presenti alla seduta, oppure si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio nel caso in cui i soggetti non siano presenti o non intendano rilanciare sull'offerta ovvero in caso di ulteriore parità delle offerte.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando verrà presentata una sola offerta giudicata valida ai sensi dell'art. 65, nn. 9 e 10 del R.D. n. 827/1924.

Art. 11 - Termini e modalità per la presentazione delle offerte

I soggetti interessati possono partecipare all'asta facendo pervenire all'**Azienda Ospedaliera S. Croce e Carle - Cuneo - Struttura Semplice Patrimonio e Attività Amministrative Trasversali – corso Brunet 19/a— 12100 Cuneo - a mezzo posta (raccomandata, assicurata o posta celere) o corriere privato, con esclusione della consegna a mano, busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura, entro le ore 12,00 del giorno 5 luglio 2017.**

Le offerte che dovessero pervenire oltre il suddetto termine, anche se sostitutive di precedenti offerte pervenute in tempo utile, saranno escluse dall'asta.

Il recapito della busta rimane a esclusivo rischio del mittente, per cui l'Amministrazione aggiudicatrice non assume responsabilità alcuna qualora per qualsiasi motivo la busta medesima non venga recapitata in tempo utile.

Si può concorrere per uno o per più lotti mediante offerte distinte da fare pervenire, con le modalità sopra indicate, in plichi diversi ciascuno dei quali riferito a un solo lotto.

Il plico deve essere chiuso, sigillato con ceralacca o timbro e controfirmato sui lembi di chiusura e riportare in modo chiaro e ben leggibile il nominativo del mittente e la seguente dicitura: **“Asta pubblica per locazione immobili del giorno 6 luglio 2017 - Lotto n°.....”**.

Il plico deve contenere due buste separate, chiuse e sigillate con ceralacca o timbro e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno, rispettivamente le seguenti diciture **“Busta A – Documentazione Amministrativa”** e **“Busta B – Offerta economica”**.

La **“Busta A – Documentazione Amministrativa”** deve contenere la seguente documentazione da compilarsi sugli specifici modelli da ritirarsi presso la S.S. Patrimonio e Attività Amministrative Trasversali o reperibili sul sito dell'Azienda Ospedaliera www.ospedale.cuneo.it:

- 1. domanda di partecipazione all'asta** da compilarsi sullo specifico modello – **Allegato “A”**;
- 2. dichiarazione sostitutiva**, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 s.m.i., in carta libera, con sottoscrizione del titolare o di un legale rappresentante, accompagnata da copia fotostatica, anche non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore, resa sotto la personale responsabilità del dichiarante, da compilarsi sullo specifico modello – **Allegato “B1”** – o – **Allegato “B2”** - a seconda che l'offerta venga presentata da persone fisiche o imprese (persone giuridiche);
- 3. (solo per le persone giuridiche) dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla camera di commercio industria artigianato agricoltura** da compilarsi sullo specifico modello – **Allegato “C”** - ;
- 4. dichiarazione sostitutiva di certificazione familiari conviventi** da compilarsi sullo specifico modello – **Allegato “D”** -.

L'Ente proprietario si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e alla stipulazione del contratto di locazione. Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la rescissione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

L'Ente, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

5. **ricevuta attestante il versamento del deposito cauzionale** pari al 10% (diecipercento) del prezzo base del lotto oggetto dell'offerta da costituirsi mediante versamento presso la Tesoreria dell'Azienda Ospedaliera S. Croce e Carle:

UBI - BANCA - Filiale di Cuneo Via Roma 13/B - c/c bancario n. 32330 - IBAN IT34H031110201000000032330.

La mancata allegazione della documentazione comprovante la costituzione della cauzione comporterà l'esclusione dalla gara;

6. **attestazione di avvenuto sopralluogo;**

7. **eventuale procura**, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata (in originale o copia autentica) nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo mandatario.

Nella **"Busta B "Offerta economica"** deve essere inserita l'**offerta economica**, redatta in lingua italiana e compilata utilizzando lo schema di modulo offerta - **Allegato "E"** - da ritirarsi presso la S.S. Patrimonio e Attività Amministrative Trasversali o reperibile sul sito dell'Azienda Ospedaliera www.ospedale.cuneo.it.

L'offerta, sulla quale dovrà essere apposta **marca da bollo da € 16,00**, deve essere sottoscritta, per esteso e con firma leggibile, su ogni foglio dal concorrente ovvero dal legale rappresentante della società o consorzio o mandatario in caso di riunione di imprese; in caso di associazioni di imprese e/o consorzi non ancora formalmente costituiti, l'offerta deve essere sottoscritta dai titolari o legali rappresentanti di tutte le imprese che costituiranno il raggruppamento e/o consorzio.

L'offerta non può presentare correzioni se non espressamente confermate e sottoscritte.

Qualora vi sia discordanza nell'offerta economica tra i valori in cifre e quelli in lettere, prevale il valore più conveniente per l'Azienda Ospedaliera.

La mancata osservanza delle disposizioni precedenti comporterà l'esclusione dalla gara.

L'offerta si considera ferma, vincolante e irrevocabile e avrà validità 4 (quattro) mesi dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Art. 12 - Modalità di apertura delle offerte

L'apertura del plico contenente la documentazione amministrativa e l'offerta sarà effettuata in seduta pubblica alle ore **10,00** del giorno **6 luglio 2017** presso gli uffici della Direzione Generale siti al 1° piano della sede amministrativa in Cuneo, corso Brunet 19/a.

Si precisa che:

1. non si darà corso al plico:
 - a. che non risulti pervenuto con le modalità di presentazione dell'offerta di cui sopra ed entro il termine fissato nel bando di gara;
 - b. sul quale non sia apposta l'indicazione dell'asta;
 - c. che non sia sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;
2. la mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

Non sono da ritenere cause di esclusione le mere irregolarità formali qualora siano assolutamente inidonee a influire sulla conoscenza dello stato dei fatti da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice e che, comunque, non possano far insorgere dubbi sulla paternità, veridicità e consistenza dell'offerta.

A fronte di irregolarità formali il responsabile del procedimento - a mente dell'articolo 6 della legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i. - inviterà il concorrente a regolarizzare la propria offerta, sempreché la presentazione di nuova documentazione non turbi la par condicio tra i concorrenti o non determini una modifica del contenuto della documentazione presentata.

Art. 13 - Modalità di svolgimento dell'asta

L'asta avrà inizio nella data e nell'ora stabilita, anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala di gara.

Si perverrà all'aggiudicazione secondo la seguente procedura:

- a) nella seduta pubblica del giorno 6 luglio 2017, alle ore 10,00 la Commissione di gara procederà, previa verifica della integrità e della regolare consegna dei plichi nei tempi e con le modalità indicate nel presente bando di gara, all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa di ciascun concorrente e alla verifica della sua completezza. I concorrenti che risulteranno non aver presentato tutta la documentazione richiesta saranno esclusi dalla gara. Ultimata la disamina della documentazione amministrativa si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche ammesse.
- b) Sulla base delle cifre offerte, la Commissione provvederà a stilare una graduatoria per ogni lotto posto all'asta; l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione si aggiudicherà il lotto corrispondente.
- Dell'aggiudicazione dell'asta sarà data comunicazione a tutti coloro che hanno presentato un'offerta ammessa in gara, nonché a coloro la cui offerta sia stata esclusa. L'aggiudicazione non ha luogo di contratto.

Art. 14 - Pagamento del prezzo e stipula del contratto di locazione

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione dell'Amministrazione

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali e ogni altra spesa inerente direttamente o indirettamente la presente procedura, ad eccezione dell'imposta di registro che sarà a carico delle parti stipulanti al 50%.

Qualora per motivi imputabili all'aggiudicatario, il contratto di locazione non venga stipulato entro i termini di cui sopra, lo stesso sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, e si procederà all'assegnazione in favore del secondo migliore offerente o, se ciò risulti impossibile, all'indizione di una nuova procedura di locazione. In ogni caso l'Azienda Ospedaliera incamererà la cauzione a titolo di penale, salva la facoltà di procedere nei confronti dell'ex aggiudicatario inadempiente per il risarcimento dell'ulteriore danno arrecato, ivi comprese le spese per la reindizione della gara e/o il minore introito conseguito dalla locazione.

Art. 15 – Consultazione della documentazione e informazione

I documenti dell'asta, necessari per produrre l'offerta, sono consultabili e possono essere ritirati presso la **Struttura Semplice Patrimonio e Attività Amministrative Trasversali dell'Azienda Ospedaliera S. Croce e Carle in Cuneo, corso Brunet 19/a, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 14,00 alle ore 16,00 dal lunedì al venerdì, oppure sul sito internet: <http://www.ospedale.cuneo.it>**.

Informazioni in merito ai documenti dell'asta possono essere richieste telefonicamente alla Struttura Semplice Patrimonio e Attività Amministrative Trasversali: dr.ssa Rita Aimale (tel. 0171/643320) — Daniela Meinero (tel. 0171/643216).

Art. 16 - Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento è la dr.ssa Rita AIMALE, Responsabile Struttura Semplice Patrimonio e Attività Amministrative Trasversali, tel. 0171/643320 – e-mail: patrimonio@ospedale.cuneo.it.

Art. 17 - Riservatezza dei dati

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 s.m.i. "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che:

- la richiesta di dati è finalizzata all'espletamento della procedura in oggetto;
 - il conferimento dei dati ha natura obbligatoria;
 - la conseguenza dell'eventuale rifiuto di ottemperare a quanto sopra consiste nella esclusione dalla partecipazione alla presente procedura d'asta;
 - i soggetti o le categorie di soggetti cui possono essere comunicati i dati sono: 1) il personale dell'Ente implicato nel procedimento; 2) gli eventuali partecipanti alla procedura di gara; 3) ogni altro soggetto interessato ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241; 4) altri soggetti dell'Azienda Ospedaliera;
 - titolare del trattamento è l'Azienda Ospedaliera, legalmente rappresentata dal Direttore Generale.
- Responsabile è il Dirigente del settore interessato.

Cuneo, 8 maggio 2017

IL RESPONSABILE S.S. PATRIMONIO E
ATTIVITA' AMMINISTRATIVE TRASVERSALI
(Dott.ssa Rita AIMALE)