



Istituto Testasecca

Viale della Regione n. 1 - 93100 CALTANISSETTA

codice fiscale: 80001310855

Email: testasecca_cl@tiscali.it PEC: istitutotestasecca@pec.it Tel/Fax: 0934.591845

AVVISO

PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DELL'I.P.A.B. ISTITUTO TESTASECCA A CALTANISSETTA CON INGRESSO IN VIA PIAVE S.N.

Premesso:

- che, l'I.P.A.B. Istituto Testasecca ha fra le proprie finalità statutarie il ricovero, il mantenimento e l'assistenza dei poveri di ambo i sessi, inabili al lavoro proficuo, e dei minori, maschi e femmine, che abbiano bisogno di ricovero, istruzione e/o formazione;
- che l'I.P.A.B. Istituto Testasecca promuove e salvaguarda la dignità della persona in condizione di bisogno, interviene a tutela dell'infanzia e della terza età secondo quanto stabilito dallo Statuto;
- che l'I.P.A.B. Istituto Testasecca possiede un complesso immobiliare sito a Caltanissetta in Viale della Regione n. 1, costituito da due elevazioni di cui uno parzialmente interrato; il lotto recintato in tutto il suo perimetro, si compone di un fabbricato principale a cui sono connessi una Chiesa e dei locali secondari;
- che il complesso immobiliare dell'I.P.A.B. Istituto Testasecca è soggetto ai vincoli previsti dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio;

Vista la Deliberazione n. 16 del 02.10.2023 avente ad oggetto "Indizione del procedimento ad evidenza pubblica per la concessione in locazione ad uso diverso di quello abitativo di parte dei locali siti a piano terra ingresso dalla Via Piave";

Vista la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato utile, risultato interrogazione: anno 2022 – secondo semestre) relativamente alla provincia di Caltanissetta, Comune di Caltanissetta, Fascia/zona Semicentrale V.LE REGIONE SICILIA. VIE MALTA, LEONE III, codice di zona C6 - microzona catastale n. 4), il valore di mercato di locazione dell'immobile di che trattasi varia da un minimo di € 3,70 €/mq x mese ad un massimo di € 5,50 €/mq x mese);

Pertanto, viene indetto il presente bando, il quale contiene le norme relative alle modalità di partecipazione alla procedura indetta, alle modalità di compilazione e presentazione delle offerte, ai documenti da presentare a corredo della stessa e alla procedura di aggiudicazione.

Ente procedente

Il Presidente della Casa di riposo per vecchi e inabili e Casa del Fanciullo e della Fanciulla "Testasecca – S'Agostino", per brevità I.P.A.B. Istituto Testasecca, avente sede legale in Viale della Regione n.1 a Caltanissetta, codice fiscale: 80001310855,

PEC : istitutotestasecca@pec.it

MAIL : testasecca_cl@tiscali.it

Oggetto della locazione

Oggetto della presente locazione sono i locali situati nel Comune di Caltanissetta con ingresso in via Piave s.n. da adibire a servizi conformi con l'oggetto sociale dell'Istituto (ricovero, mantenimento ed assistenza dei poveri di ambo i sessi, minori stranieri non accompagnati, inabili al lavoro proficuo, minori - maschi e femmine - che abbiano bisogno di ricovero, istruzione e/o formazione). Trattasi porzione di immobile come meglio individuata di seguito e nell'ALLEGATO 1 per complessivi mq. 540 oltre servizi e accessori.

L'immobile viene dato in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con l'obbligo di conservazione in caso di mancato utilizzo. È a carico del locatario la fornitura completa di tutti i beni mobili, gli arredi e le attrezzature.

Inoltre, il contratto dovrà prevedere la collaborazione tra le due parti in causa per l'attività da svolgere, a titolo esemplificativo, utilizzare l'istituto della co-progettazione o altre forme previste dal codice del terzo settore.

Durata della locazione

La durata della locazione, è convenuta in anni 2 (due), decorrenti dalla stipula del contratto di locazione.

In mancanza di disdetta, da comunicarsi a cura del locatario mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della scadenza, il contratto può essere rinnovato per ulteriori 2 anni previa adozione di apposito atto deliberativo.

È consentito esercitare il recesso, da comunicarsi con raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Normativa di riferimento

La presente locazione, a norma di quanto disposto dall'art. 13 del D. Lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici", non rientra nell'ambito di applicazione del Decreto stesso. Trattandosi peraltro di contratto, seppur di natura civilistica, stipulato da Pubblica Amministrazione con soggetti privati, è fatto esplicito richiamo al D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. per le norme riguardanti la partecipazione dei concorrenti, con particolare riferimento alla capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e alle conseguenti cause di esclusione e per il soccorso istruttorio nel caso di "carenze di qualsiasi elemento formale della domanda".

Principali condizioni contrattuali

La locazione sarà stipulata in forma pubblico-amministrativa. Il corrispettivo sarà aggiornato annualmente nella misura pari alla variazione prezzi ISTAT. La locazione avrà durata di due anni rinnovabili per altri due.

Per tutta la durata del rapporto giuridico, il locatario dovrà impegnarsi alla manutenzione ordinaria, a propria cura e spese, eseguendo le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile sull'immobile locato, compresa l'area esterna.

I locali di proprietà dell'IPAB Testasecca sono consegnati in locazione, unitamente agli impianti, nello stato in cui si trovano ed esclusivamente per la gestione di un servizio alla persona.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla voltura/allaccio a nome proprio di tutte le utenze, in tempo utile per l'inizio del servizio. Qualora non praticabile per problemi tecnici di esecuzione, verrà contabilizzato un consumo forfettario delle utenze utilizzate.

In nessun modo l'aggiudicatario dovrà pregiudicare, impedire o condizionare l'uso da parte dell'IPAB Testasecca o di altri concessionari dei locali posti al 1° piano dell'immobile oggetto di

locazione.

Alla scadenza della locazione, il locatario è tenuto a riconsegnare i locali e gli impianti fissi in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso.

Gli eventuali danni ai locali dovranno essere riparati entro un termine fissato dal verbale di consegna degli stessi. Trascorso inutilmente tale termine, l'IPAB Testasecca avrà titolo di rivalersi sulla cauzione per l'importo pari al costo di riparazione del danno subito.

I lavori di manutenzione straordinaria, qualora necessari per adeguare l'immobile alle finalità progettuali della ditta, previa esibizione di preventivo di spesa e autorizzazione all'esecuzione, verranno decurtati dal canone mensile per nella misura massima del 50%, dello stesso.

Canone di locazione

L'importo sul quale l'offerente dovrà effettuare il rialzo (espresso in 2 cifre decimali oltre gli interi), così come indicato nel modello allegato B, viene stabilito nella somma mensile di € **2.900,00** (esente IVA). Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del locatore, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT.

Il canone dovrà essere corrisposto mensilmente entro il giorno 10 di ogni mese.

Soggetti ammessi a partecipare alla presente procedura – requisiti

Possono partecipare alla presente gara cooperative sociali, nonché imprese individuali, società commerciali, società cooperative, consorzi di cooperative che, in base alla normativa vigente che disciplina la loro attività, sono abilitati ad offrire sul mercato servizi corrispondenti a quelli di cui alla gara in oggetto, e che non si trovino in nessuna delle cause ostative alla sottoscrizione di contratti con una Pubblica Amministrazione. Possono, altresì, partecipare anche raggruppamenti temporanei di imprese costituiti nei modi previsti dall'art. 37 del D.lgs. 163/2006 e nei limiti delle disposizioni contenute nel presente bando.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o consorzio ovvero di partecipare in forma individuale qualora abbiano partecipato in associazione o consorzio. I consorzi sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre.

I requisiti di partecipazione previsti nel presente articolo possono essere autocertificati ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000.

Richiesta di chiarimenti

I concorrenti possono richiedere chiarimenti sulla documentazione di gara inoltrando apposita richiesta tramite PEC all'indirizzo istitutotestasecca@pec.it Non verranno presi in considerazione quesiti presentati oltre il termine indicato.

Criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione verrà effettuata nei confronti del soggetto che presenterà il maggior rialzo sull'importo a base di gara, utilizzando il modello allegato B.

L'offerta deve essere unica e il rialzo deve essere formulato con riferimento all'importo del canone annuo posto a base d'asta. Saranno ammesse solo offerte in rialzo, mentre saranno escluse offerte alla pari ed offerte a ribasso sull'importo posto a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere sarà ritenuto valido quello espresso in lettere. Saranno escluse le offerte condizionate o quelle espresse in modo indeterminato o incompleto o offerte al ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione della gara anche nel caso in cui sia pervenuta o sia rimasta in gara una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente o idonea in relazione

all'oggetto del contratto.

Modalità di partecipazione

I concorrenti interessati a partecipare alla gara dovranno far pervenire, a loro esclusivo rischio ed onere, a mezzo raccomandata postale A/R al seguente indirizzo Viale della Regione n. 1 - 93100 Caltanissetta, appositamente sigillato con ceralacca o nastro adesivo controfirmato sui lembi di chiusura, contenente l'offerta e la documentazione richiesta pena esclusione dalla gara, entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del 19.10.2023**.

Non saranno in nessun caso ritenute valide le offerte pervenute prima della pubblicazione del presente bando, né quelle che perverranno oltre il citato termine di scadenza.

Il plico deve, a pena di esclusione, indicare la ragione sociale dell'offerente, l'indirizzo mittente e il recapito PEC e mail, e la seguente dicitura: "PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DELL'I.P.A.B. ISTITUTO TESTASECCA A CALTANISSETTA CON INGRESSO IN VIA PIAVE S.N".

Il plico, a pena di esclusione deve contenere 2 distinte buste chiuse, a loro volta sigillate con ceralacca o nastro adesivo, e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e le seguenti diciture in relazione al rispettivo contenuto:

BUSTA A

La documentazione, inserita nella relativa BUSTA A, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. Domanda di partecipazione alla gara;
2. Fotocopia semplice di un documento di identità in corso di validità del concorrente o del suo Legale Rappresentante;
3. Dichiarazioni sostitutive di certificazione ai sensi del DPR 445/2000.

La mancanza o l'irregolarità anche di uno solo degli elementi sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.

a1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA PUBBLICA

La domanda di partecipazione alla gara pubblica dovrà essere redatta, possibilmente utilizzando l'allegato modello, in lingua italiana, e dovrà riportare i seguenti dati:

Cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, Partita Iva e numeri telefonici del soggetto richiedente;

Di essere pienamente capace a contrarre, anche con la Pubblica Amministrazione ed in particolare l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità;

Di non essere interdetto, inabilitato o dichiarato fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

L'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 della L. 575/1965 come modificato dall'art. 3 della Legge n. 55/1990 (disposizioni antimafia);

Se il concorrente è società commerciale dette dichiarazioni dovranno essere prodotte da:

Tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo;

Tutti i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;

Tutti gli amministratori muniti di rappresentanza per gli altri tipi di società.

In caso di impresa, che la stessa non ha presentato domanda di ammissione alle procedure concorsuali o non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo, né lo è stata negli ultimi 5 anni e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni;

Di aver preso visione dell'avviso d'asta, di tutta la documentazione ivi allegata e di accettarne il

contenuto;

Di aver preso visione della documentazione tecnica, di accettare lo stato di fatto in cui si trova attualmente il bene nonché di ritenerlo idoneo per l'attività che intende svolgere;

Di acconsentire che le comunicazioni inerenti la presente procedura vengano inoltrate via pec all'indirizzo indicato;

La domanda deve essere datata e sottoscritta in maniera leggibile dal richiedente o dal suo legale rappresentante.

A2) DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI CERTIFICAZIONI AI SENSI DEL DPR 445/2000

La domanda dovrà essere corredata dalle seguenti attestazioni formulate in forma di autocertificazione:

Attestazione di non trovarsi in stato di fallimento in forza di sentenza pronunciata nell'arco del quinquennio anteriore alla data di scadenza della gara, che non è in corso procedura per la dichiarazione di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato;

Attestazione di non trovarsi in stato di liquidazione;

Attestazione di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;

Attestazione di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali.

La domanda e le dichiarazioni possono essere contenute in un unico documento.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare controlli e a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

BUSTA B: OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica, presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Ente ed allegato, inserita in apposita busta (B), debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, deve, a pena di esclusione, indicare l'offerta in aumento espressa sia in cifre che in lettere.

In caso di raggruppamenti temporanei o di consorzi ordinari di concorrenti non ancora costituiti l'offerta economica, a pena di esclusione, dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento temporaneo o il consorzio ordinario di concorrenti.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere sarà ritenuto valido quello espresso in lettere. Saranno escluse le offerte condizionate o quelle espresse in modo indeterminato o incompleto.

Garanzie

Il locatario dovrà consegnare in copia, all'atto della stipula del contratto di locazione, idonea polizza assicurativa per Responsabilità Civile a copertura di danni, inclusi furto e incendio, che si verificassero nell'immobile oggetto del contratto, nonché per i danni a terzi (intendendosi terzo anche l'IPAB Testsasecca), pena la revoca della concessione in locazione. Detta polizza, avente copertura per tutta la durata della locazione, dovrà prevedere il rischio locativo, con un massimale pari ad € 1.500.000,00. Il conduttore dovrà altresì stipulare una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia del mancato pagamento del canone e dell'inadempimento a tutti gli altri obblighi derivanti dal contratto di locazione e in caso di recesso anticipato rispetto alla data di scadenza del periodo di locazione, pari al 10% dell'importo totale della locazione ovvero di € 7.000,00 (Settemilaeuro/00). La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza, e dovrà essere restituita al locatario dopo il rilascio dell'immobile locato ed a seguito di apposito verbale di riconsegna. La polizza dovrà prevedere il pagamento, da parte dell'istituto di credito o della compagnia di assicurazione, a prima richiesta del locatore senza

preventiva necessità di escussione del conduttore, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore.

Stipulazione del contratto di locazione e consegna degli immobili

La concessione del bene, diventerà definitiva con l'esito positivo delle suddette operazioni di verifica dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario. Qualora le operazioni di verifica non confermino la veridicità delle dichiarazioni rese, si procederà alla revoca della locazione e alla proclamazione del concorrente che segue in graduatoria quale nuovo vincitore.

Il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa, con ogni spesa a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, entro i termini indicati dall'Ente, dovrà:

- Produrre tutta la documentazione necessaria per la stipulazione del contratto come richiesta;
- Prestare cauzione definitiva sopra specificata a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, nonché a garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile, agli impianti, attrezzature, dotazioni, e quant'altro annesso e connesso alla struttura, dalla concessionaria o da terzi, compresi i danni da incendio e da qualsiasi altro evento e causa;
- Versare l'importo delle spese contrattuali e di registrazione che saranno a totale carico del soggetto aggiudicatario;
- Presentare schema di collaborazione e/o co-progettazione;
- Sottoscrivere il contratto nell'orario e nel giorno che verranno indicati con comunicazione scritta con avvertenza che, in caso contrario e se non verranno prodotte adeguate giustificazioni, l'IPAB Testasecca potrà procedere con l'aggiudicazione e l'affidamento al concorrente immediatamente successivo.

Alla consegna dell'immobile si procederà alla redazione, in contraddittorio, di apposito verbale di constatazione e consistenza, da cui risulti lo stato dell'immobile.

L'immobile con relativi accessori, sanitari e impianti indicati nell'apposito elenco, verrà consegnato nello stato di fatto in cui si trova per la durata di anni due rinnovabili per altri due.

Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo, si informano gli operatori economici che Titolare del trattamento dei dati personali ed al quale vanno rivolte le istanze per l'esercizio dei diritti disciplinati dal medesimo regolamento è il Comune di Cerro al Lambro, con sede in Piazza Roma, 11- 20070 (MI) e che tali dati verranno utilizzati unicamente ai fini della conclusione della procedura di gara.

La partecipazione alla procedura che si indice con il presente Avviso comporta l'automatica piena accettazione di quanto indicato nell'informativa medesima.

Gli atti di gara saranno resi accessibili, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 53, D. Lgs. 50/2016, nonché ai sensi dell'art. 22 e ss. della L. 241/1990, nei limiti consentiti dalla legge stessa e secondo quanto previsto dall'art. 53 D. Lgs. 50/2016, agli operatori economici che facciano richiesta di accesso.

Contenzioso e foro competente

Per tutte le controversie che dovessero eventualmente insorgere per l'esecuzione e interpretazione del presente disciplinare di gara e della documentazione di gara nonché del contratto di servizio, che verrà stipulato in forma pubblico-amministrativa con oneri a carico dell'aggiudicatario, si rimanda alla legislazione vigente.

Restano, in ogni caso, a carico del soggetto inadempiente il risarcimento di tutti i danni e delle spese derivanti dall'inadempimento nonché il riconoscimento di eventuali ulteriori responsabilità civili e

penali.

La definizione di tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto è devoluta all'Autorità Giudiziaria competente presso il Foro di Caltanissetta ed è esclusa la competenza arbitrale. L'organo che decide sulle controversie decide anche in ordine all'entità delle spese di giudizio e alla loro imputazione alle parti, in relazione agli importi accertati, al numero e alla complessità delle questioni.

Il Presidente
F.to Prof. Alberto MAIRA