

**AVVISO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI
INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE PER USO DIVERSO
DA QUELLO DELLA CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN
AVELLINO ALLA VIA S. TOMMASO N. 45.**

1. SOGGETTO PROMOTORE

La Azienda Pubblica di Servizi alla Persona denominata “ Casa di Riposo “Alfonso Rubilli” intende concedere in locazione parte dell’edificio, e l’area esterna pertinenziale, denominata Lotto A, sito in Avellino alla Via S. Tommaso n. 45, facente parte del proprio patrimonio indisponibile.

Riferimento cui indirizzare offerte: pec casadiriposoalfonsorubilli@pec.it

2. PROCEDURA

Il presente avviso, in ossequio ai principi di trasparenza, è finalizzato esclusivamente ad acquisire la manifestazione di interesse da parte di operatori economici interessati alla locazione del bene di cui ai punti 3 e 4.

Al fine della partecipazione gli interessati dovranno comprovare il possesso dei requisiti di idoneità morale (art. 80 del d. lgs. n. 50/2016).

Sulla base delle risultanze del presente avviso, la Azienda Pubblica di Servizi alla Persona denominata “ Casa di Riposo “Alfonso Rubilli” riserva di invitare successivamente uno o più soggetti interessati per dare avvio ad una trattativa diretta per individuare il contraente.

Il presente avviso e la eventuale successiva trattativa, in ogni caso, non vincolano la Azienda Pubblica di Servizi alla Persona denominata “ Casa di Riposo “Alfonso Rubilli” a contrattare e non prevede alcun obbligo di motivazione in ordine al rifiuto di contrattare.

In relazione al presente avviso, la Azienda Pubblica di Servizi alla Persona denominata “ Casa di Riposo “Alfonso Rubilli” si riserva di acquisire e/o richiedere ai partecipanti ulteriori informazioni o documenti in ordine al possesso, da parte degli interessati, dei requisiti previsti per la partecipazione all’avviso.

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti viene in ogni caso effettuato nel rispetto di quanto previsto dal d. lgs. n. 196/2003.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

1. L'unità immobiliare di forma lineare è composto da N 2 piani fuori terra per una superficie netta interna di circa mq. 1000 oltre ad un'area esterna di pertinenza di circa mq. 1000

2. L'immobile fa parte di un complesso edilizio di maggiore consistenza e risulta iscritto nel N.C.E.U. di Avellino foglio27 , particella 222 sub 7, categoria B/1 classe 7-

4. CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Il contratto di locazione conterrà i seguenti obblighi:

a. L'obbligo del conduttore di mantenere i beni che formeranno oggetto di contratto in perfetta efficienza, provvedendo alle spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla manutenzione ordinaria di tali beni; Al locatario spetteranno anche le spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla manutenzione straordinaria degli impianti e/o delle attrezzature fisse presenti nei locali.

b. L'obbligo del conduttore di sottoscrivere adeguata polizza assicurativa (ALL RISK) a prima richiesta con primaria società di assicurazioni vincolata ed a favore del Locatore ed a garanzia degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

c. L'obbligo del conduttore del rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari in materia di collaudo degli impianti ivi presenti, al pari dell'attuazione delle norme di sicurezza degli impianti e la garanzia della sicurezza del personale da questi dipendente.

d. L'obbligo del conduttore di costituire, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, un deposito cauzionale vincolato d'importo non inferiore a n. 2 quote mensili del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale.

e. L'obbligo per il conduttore e per tutta la durata contrattuale di non cedere sotto nessuna forma di legge (cessione e/o affitto ramo di azienda, comodato, usufrutto, uso ...) il contratto, né di sublocare il complesso o parte dei beni che costituiscono l'oggetto del contratto.

f. L'obbligo per il conduttore di chiedere autorizzazione preventiva della Azienda Pubblica di Servizi alla Persona a qualunque modifica dei locali compresi gli interventi di straordinaria manutenzione.

g. Nel caso di risoluzione o scioglimento consensuale anticipato del rapporto di locazione la definitiva acquisizione al patrimonio della Azienda Pubblica di Servizi alla Persona degli incrementi di valore (migliorie) che dovessero essere realizzati dal conduttore; tuttavia, se le opere realizzate sono prive di interesse per la Azienda

Pubblica di Servizi alla Persona saranno immediatamente rimosse a cura e spese del conduttore con il ripristino dello status precedente.

h. Gli oneri derivanti dall'uso delle parti comuni;

i. Il regime fiscale;

j. I diritti di passaggio;

k. Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, il canone sarà sottoposto ad adeguamento ISTAT .

l. L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

m. Il canone di locazione, che si andrà a quantificare nella fase successiva, non è da considerarsi comprensivo delle spese relative agli oneri condominiali ed alle utenze.

n. Sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dalla Fondazione concedente nonché la sublocazione a terzi.

o. L'imposta di registro, come per legge, è a carico di entrambi i contraenti in ragione del 50%.

p. l'obbligo per il conduttore di eventuale realizzazione di lavori di carattere straordinario in base alle esigenze dell'attività che si intenderà condurre.

q. l'obbligo del conduttore alla acquisizione di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che si intenderà intraprendere nell'immobile.

r. l'obbligo del conduttore di assunzione di qualsiasi responsabilità per danni causati a persone e cose, sollevando la Fondazione da qualsiasi responsabilità anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale eventualmente impiegato ai fini del D.lgs. n.81/2008.

s. l'obbligo per il conduttore di riservare n. 4 posti letto anche in due stanze multiple in favore dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona denominata “ Casa di Riposo “Alfonso Rubilli”.

q. L'immobile di che trattasi necessita di interventi di innovazione, ristrutturazione e di manutenzione e di un adeguamento impiantistico in base alle necessità dell'aggiudicatario. Gli interventi consisteranno nell'adeguamento della struttura alle vigenti norme per l'utilizzo della stessa come comunità tutelare o rsa.

Tali interventi di innovazioni/ ristrutturazioni e di adeguamento per l'immediato utilizzo e funzionalità degli immobili, saranno a carico del conduttore e successivamente posti in compensazione con i futuri canoni di locazione.

5. DURATA DEL CONTRATTO.

E' previsto che la durata del contratto sia di anni 6 (sei) e che esso possa essere rinnovato – nei modi e nei limiti di legge - alla sua scadenza.

6. CANONE

Il canone annuo di locazione è previsto in € 48.000,00 (quarantottomila/00) da pagarsi in dodici rate mensili anticipate pari ad € 4.000,00 (quattromila/00).

7. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

1. Sono ammessi a presentare la domanda di manifestazione di interesse i soggetti di cui all'art.45 del D.lgs. n.50/2016 in possesso dei seguenti requisiti:

- a. di non avere riportato condanne penali per i reati indicati all'art. 80, comma 1, d.lgs. n. 50/2016;
- b. non essere in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e non avere procedure in corso per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- c. di non essere stato soggetto a sanzioni che comportano il divieto di contrarre con la pubblica Amministrazione;
- d. di non essere incorsi in risoluzioni contrattuali per inadempimento nel corso di altre locazioni;
- e. di essere in regola con le disposizioni antimafia secondo la legislazione italiana (d.lgs. n.159/2011), o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato;
- f. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate con sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato.
- g. di essere in possesso della capacità giuridica a contrattare.

8. ELEMENTI ESSENZIALI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Per la partecipazione alla manifestazione gli interessati, devono presentare a pena di esclusione la dichiarazione resa/e ai sensi artt. 46, 47 d.P.R. n. 445/2000 (autodichiarazione) che dovrà contenere:

- la dichiarazione di piena accettazione di quanto previsto nel presente avviso;
- i recapiti presso i quali il soggetto interessato dichiara di voler ricevere le comunicazioni afferenti il presente avviso (recapiti telefonici, fax, pec, e-mail);

- la dichiarazione circa l'insussistenza delle cause ostative di cui all'art.80, comma 1, del D.lgs. 50/2016 e s.m.e.i, e di non essere stato soggetto a sanzioni che comportano il divieto di contrarre con la pubblica Amministrazione;
- la dichiarazione di non essere incorsi in risoluzioni contrattuali per inadempimento nel corso di altre locazioni;
- la dichiarazione di essere in regola con le disposizioni antimafia secondo la legislazione italiana (d.lgs. n.159/2011), o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato;
- la dichiarazione di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate con sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato.

La manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione, ed essere corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

In caso di associazioni ed enti la manifestazione, sottoscritta dal legale rappresentante, dovrà essere corredata oltre che da fotocopia del documento di identità in corso di validità, da copia dell'atto costitutivo, dello statuto sociale vigente del soggetto interessato e da copia del bilancio dell'ultimo esercizio, se presente.

9.TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse di cui al punto precedente, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, del consorzio, dell'ente o dell'associazione interessati dovrà pervenire improrogabilmente entro le ore 12.00 del 15 gennaio 2021 alla PEC sotto indicata (o per posta raccomandata AR) alla Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “ Casa di Riposo “Alfonso Rubilli” Viale Italia n. 205 indirizzata alla Segreteria pec casadiriposoalfonsorubilli@pec.it, e riportante la denominazione e l'indirizzo del mittente oltre che nell'oggetto ed in tutti gli allegati, sempre su carta intestata del partecipante, la seguente precisazione “ Manifestazione d'interesse per la STIPULAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER USO DIVERSO DA QUELLO DELLA CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN AVELLINO ALLA VIA S. TOMMASO N. 45.”

10. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA.

1. Prima fase

È diretta esclusivamente ad acquisire le manifestazioni di interesse ed alla conseguente valutazione di soggetti qualificati interessati alla possibile locazione dell'immobile, che potranno essere successivamente invitati a formulare la propria offerta vincolante.

Le manifestazioni di interesse pervenute non daranno origine alla stipula di alcun contratto di locazione né ad alcuna obbligazione in capo alla Azienda Pubblica di Servizi alla Persona né ad alcun affidamento in capo ai partecipanti.

2. Seconda fase

In esito alla ricezione delle manifestazioni di interesse ed alla loro valutazione, e fatta salva ogni facoltà di riapertura dei termini, i soggetti che ne hanno fatto richiesta e gli altri eventualmente scelti da questo Ente sulla base di ulteriori indagini di mercato, anche informali, saranno invitati a presentare la propria offerta vincolante. All'esito della comparazione delle offerte pervenute si procederà alla scelta del soggetto al quale concedere in locazione l'immobile secondo il contratto posto a base di gara che sarà definito al termine della prima fase.

In ogni caso questa Amministrazione si riserva di contrattare direttamente anche con un unico soggetto che abbia fatto pervenire la propria manifestazione di interesse o, nella seconda fase, con l'eventuale unico soggetto che ha presentato la propria offerta vincolante, ovvero di non dar corso alla presente procedura.

11. VALORE DELL'AVVISO.

1. Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 del Codice Civile o promessa al pubblico ai sensi dell'art.1989 del Codice Civile.

2. La pubblicazione del presente avviso, e la ricezione delle manifestazioni di interesse, non comportano per la Fondazione alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né danno diritto a ricevere prestazioni da parte dell'Azienda, a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

3. La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.

4. L'Azienda si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò

possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salva, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente presentata.

5. La locazione avverrà nelle forme e nelle modalità che verranno più dettagliatamente definite e comunicate in seguito all'istanza che provenga da chiunque sia in possesso della piena capacità di agire e di obbligarsi, e abbia di conseguenza manifestato interesse, secondo le modalità del presente avviso.

6. La presentazione della manifestazione di interesse implica integrale accettazione di tutte le condizioni di cui al presente avviso.

12. INFORMATIVA SULLA PRIVACY.

1. Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003 e s.m.e.i.

2. I dati forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento della procedura ed il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati.

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Responsabile del Procedimento – Sopralluoghi informazioni e chiarimenti.

1. Il Responsabile del procedimento è: il dott. Giuseppe Maglio

2. Per ogni ulteriore informazione potrà essere inoltrato il quesito a amministrazione@casa.diriposoalfonsorubilli.it o telefono al n. 082535821

14. ULTERIORI INFORMAZIONI.

1. Il presente invito e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni controversia ad essi attinenti sarà competente in via esclusiva il Foro di Avellino.

2. Il presente avviso viene pubblicato integralmente all'albo delle pubblicazioni sezione "Bandi di gara e contratti".

3. L'Azienda si riserva di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet della casa di riposo Alfonso Rubilli.

AVELLINO 21 DICEMBRE 2020 DATA AFFISSIONE

APPROVATO CON DELIBERA N 5 DEL 17 12 2020