



Casa di Riposo Mons. BENEDETTO BALSAMO

In atto amministrata come Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

C.F. 97176710826 – chiasso C. Menotti, 4 -90046 Monreale tel./fax 091/6402488 e-mail operapiabalsamo@virgilio.it

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

E' indetta una asta pubblica ai sensi del R.D. 827 del 23 maggio 1924 per la locazione di alcuni locali facenti parte del complesso immobiliare "ex Albergo dei Poveri" di proprietà della Casa di Riposo Mons. B. Balsamo" con sede legale a Monreale chiasso Ciro Menotti 4.

ART. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO

L'O.P. Casa di Riposo mons. B. Balsamo intende procedere alla concessione in locazione di alcuni locali facenti parte del complesso immobiliare censito al N.C.E.U. foglio 20, particelle n. 292 .

I suddetti locali sono posti al primo piano, a destra entrando dal primo androne del complesso edilizio, al quale si accede dalla Villa Vittorio Veneto n.5 dopo avere attraversato il vasto piazzale.

I locali oggetto della locazione hanno una superficie complessiva di ca mq 900 e si compongono sommariamente di tre ambiente soggiorno/riunione, di n. 16 stanze con servizi igienici, di 4 servizi igienici, a dotazione degli ambienti collettivi, inclusi quelli fruibili dai disabili, e n. 2 ripostigli.

Restano espressamente esclusi dalla locazione gli spazi esterni che rimarranno destinati all'uso prevalente di tutto il rimanente complesso edilizio.

Il conduttore e coloro che gestiranno i locali oggetto della locazione sono obbligati a non creare intralcio, ostacoli, rumori, odori, di alcun tipo pregiudizievoli all'utilizzo della rimanente parte del complesso edilizio e alle porzioni anche esterne che restano comuni.

ART. 2.00 CANONE LOCATIVO A BASE D'ASTA

Il canone locativo annuo posto a base d'asta, è quantificato in €. 70.000,00 (euro settantamila/00) desunto dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Greco Giacomo, tecnico di fiducia della Casa di Riposo, riguardante il valore di mercato per l'affitto del suddetto complesso immobiliare

ART. 3 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI GARA

Alla procedura di gara può partecipare chiunque interessato, sia persona fisica che giuridica purché in possesso dei requisiti come meglio precisato nel successivo articolo 4

ART. 4– DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

4.1 I partecipanti alla procedura di gara per la locazione di alcuni locali dell'unità immobiliare in oggetto dovranno far pervenire un plico al seguente indirizzo: Casa di Riposo Mons. Benedetto Balsamo – Chiasso Ciro Menotti 4 – 90046 Monreale **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 1 AGOSTO 2017 a pena di esclusione.**

Il plico dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca, controfirmato sui lembi di chiusura con firma del legale rappresentante e deve riportare l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "Offerta per la gara relativa alla locazione di alcuni locali del complesso immobiliare "albergo dei poveri",

4.2 Il plico potrà essere consegnato a mano da persone incaricate, nei giorni di martedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00 previo contatto telefonico con il responsabile del procedimento al n. 329/7508916.

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.

4.3 Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, n. 2 (due) buste, ognuna delle quali sigillata con nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura con firma del legale rappresentante. Ciascuna busta deve recare l'indicazione del partecipante e riportare all'esterno rispettivamente la seguente dicitura:

Busta A – Documentazione

Busta B – Offerta Economica

La Busta A–Documentazione, dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) istanza di partecipazione alla gara e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal legale rappresentante, ai sensi dell'art. 46 e 47 del D.P.R. 445/00 e redatta sul modello allegato contraddistinto "ALL. A istanza e dichiarazione"
- b) Curriculum contenente l'elenco dei servizi svolti nel triennio antecedente la data di scadenza del presente bando, completo delle relative dati;
- c) Il presente capitolato speciale d'appalto che deve essere restituito, a pena di esclusione, debitamente sottoscritto in ogni pagina dal titolare o legale rappresentante con firma leggibile riportando nell'ultima pagina la scritta "per presa visione e accettazione"
- d) Dichiarazione di un istituto bancario attestante la solidità economica e finanziaria dell'offerente;
- e) D.U.R.C., per partecipare a gara d'appalto di data non anteriore a mesi quattro, dalla data di celebrazione della gara; la suddetta certificazione può essere sostituita con la dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, che deve contenere, a pena di esclusione, le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
 - numeri di matricola o iscrizione INPS, INAIL.
 - che esiste la correntezza degli adempimenti periodici relativi ai versamenti contributivi
 - che non esistono inadempienze in atto e rettifiche notificate, non contestate e non pagate
 - ovvero, che è stata conseguita procedura di sanatoria, positivamente definita con atto dell'ente interessato del quale devono fornirsi gli estremi.

e) Cauzione provvisoria che dovrà essere costituita nelle forme di legge nella misura di € 3.500,00.

La busta contrassegnata con la lettera "A" deve essere sigillata con nastro chiuso e controfirmata sui lembi di chiusura dal legale rappresentante dove non devono essere inseriti altri tipi di documenti oltre a quelli di cui alle suddette lettere a) b) c) d) e)

La Busta B)–Offerta Economica dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello "ALL. B Offerta Economica", dovrà indicare il canone annuo che il concorrente si impegna annualmente a versare all'Istituto; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante ed accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

In tale busta B) non devono essere inseriti altri documenti.

ART. 5 - DATA, ORA E LUOGO APERTURA BUSTA

5.1 La gara sarà esperita il giorno **2 AGOSTO 2017 alle ore 10,00** presso l'immobile "Palazzo "Sgarlata" ubicato in Via Arcivescovado 11 Monreale, in seduta pubblica, per l'apertura delle buste da parte della commissione appositamente nominata. Possono assistere all'apertura dei plichi gli offerenti o persone dai medesimi delegati.

5.2 Si procederà alla apertura dei plichi regolarmente pervenuti, previo controllo della loro integrità, e si verificherà che contengano la documentazione richiesta.

ART. 6 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

6.1 L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione annuo più elevato rispetto a quello posto a base d'asta. **SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO O ALLA PARI RISPETTO AL CANONE POSTO A BASE D'ASTA.**

6.2. Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente capitolato. L'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo posto a base d'asta. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con offerta migliorativa a rialzo in busta chiusa.

6.3 Nel caso in cui anche uno solo dei predetti offerenti non fosse presente, si procederà alla sospensione della seduta e alla riconvocazione per mezzo mail a data fissa, degli offerenti al fine di consentire i rilanci sopra citati. La mancata presenza alla seduta riconvocata, dei soggetti invitati, varrà come rinuncia degli stessi e di conseguenza la gara sarà aggiudicata all'offerente presente che effettuerà il massimo rialzo dell'offerta.

ART. 7 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE SUCCESSIVE

7,01 La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto"

7.02 L'aggiudicatario dei locali in oggetto di gara che rinunci formalmente all'assegnazione in locazione dei suddetti locali sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

L'aggiudicatario dei locali in oggetto di gara, dovrà presentarsi presso l'ufficio segreteria dell'Ente entro 10 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione per i seguenti adempimenti:

- Costituzione del deposito cauzionale definitivo, da costituire a garanzia delle obbligazioni da assumere, mediante una fideiussione bancaria, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di valore pari a due mensilità del canone annuale stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari al primo sessennio di locazione a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto
- apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante il locale concesso in locazione per un massimale minimo di Euro 750.000,00
- stipula del contratto di locazione

ART. 8 – CONSEGNA LOCALI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

8.01 I locali saranno concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

8.02A tal riguardo si evidenzia che i locali oggetto della locazione sono stati adibiti a casa di riposo per anziani tuttavia sono necessari lavori di ristrutturazione, di revisione all'impianto di riscaldamento, impianto idrico e elettrico e ai sistemi di prevenzione e sicurezza antincendio.

8.03 Il soggetto aggiudicatario, pertanto, dovrà farsi carico delle opere sopracitate i cui costi verranno interamente scomputati dal canone di affitto determinato in sede di gara, secondo un computo metrico le cui voci saranno stabilite in contraddittorio tra le parti ed il cui ammontare sarà calcolato secondo i vigenti prezzi regionali.

Gli interventi di manutenzione straordinaria come sopra individuati potranno essere eseguiti dopo l'approvazione del C.d.A. della Casa di Riposo

Sono poste a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione della procedura di gara costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Ente.

Con riferimento ai lavori sopra descritti, il conduttore assumerà l'obbligo di trasmettere all'Ente, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento realizzati in base alle vigenti normative.

ART. 9 - ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

9.01 Al conduttore è fatto anche obbligo di:

- di mantenere l'immobile, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
- di consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;

9.02 Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore:

- Le spese di manutenzione ordinaria.
- gli oneri accessori relativi, i servizi d'energia elettrica, acqua, gas e telefonici, per i quali dovranno essere attivati utenze autonome a cura e spese del conduttore;
- gli oneri concernenti la Tassa sui Rifiuti Solidi Urbani.
- tutte le imposte e tasse e le spese relative e conseguenti alla stipula del contratto, comprese quelle relative alla sua registrazione.

ART. 10 – DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione potrà avere la durata di anni 6. In ogni caso, il contratto avrà decorrenza dalla data di stipula dell'atto e sarà rinnovabile per uguale periodo, ai sensi della Legge 392/1978.

Il conduttore potrà recedere in ogni momento dal contratto di locazione con un preavviso di almeno sei mesi.

ART. 11 – MODALITÀ DI PAGAMENTO CANONE DI LOCAZIONE

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate trimestrali uguali e anticipate, entro i primi 10 giorni del I° mese di ciascun trimestre, mediante accredito diretto sul c.c. bancario dell'Ente;

Il canone annuo dovrà essere decurtato dell'importo massimo del 50% dello stesso a scomputo degli interventi realizzati risultanti da contabilità lavori resa sotto forma di perizia redatta da parte di tecnico abilitato e documentate dalle fatture quietanzate di pagamento alle imprese incaricate dei lavori di adeguamento.

ART. 12 -CONTROVERSIE -

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine al contratto tra il locatore e conduttore sarà di competenza della Autorità Giudiziaria Ordinaria del Foro di Palermo.

ART. 13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Sig. Viola Giovanni.

Per avere chiarimenti o per concordare la data del sopralluogo obbligatorio, gli interessati potranno rivolgersi al responsabile del procedimento al tel. 329/7508916

ART. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 “ Codice in materia di protezione dei dati personali”, si informa che i dati forniti dai partecipanti alle procedure di gara saranno trattati dall'Ente esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti di locazione. Con la partecipazione alle procedure di gara nelle forme prescritte dal presente bando, i concorrenti esprimono il loro consenso al suddetto trattamento.

ART. 15 – INFORMAZIONI GENERALI)

- Per quanto non previsto nel presente capitolato speciale d'appalto si rinvia, per quanto compatibile, alle norme di cui al R.D. n. 827 del 23.05.1924 (Regolamento per l'amministrazione e per la contabilità generale dello Stato) e alle ulteriori leggi e regolamenti vigenti in materia.
- **La Casa di Riposo si riserva la facoltà di non celebrare la gara, di sospenderla, di rinviarla senza che ciò possa dare diritti a reclamo o protesta alcuna**
- *Le prescrizioni di cui al presente capitolato speciale d'appalto annullano o modificano eventuali diverse prescrizioni contenute nel bando*
- Sarà escluso dalla gara il plico privo di chiusura con ceralacca e non controfirmato sui lembi di chiusura con firma del legale rappresentante.
- Determina, parimenti, l'esclusione il fatto che la busta contenente l'offerta non sia chiusa e non sia controfirmata sui lembi di chiusura con firma del legale rappresentante.
- Si darà luogo all'esclusione della gara per la mancanza della firma a sottoscrizione della istanza e/o nel caso che le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà o attestazioni siano incomplete o generiche o non siano sottoscritte o non venga osservata qualunque altra delle prescrizioni e formalità contenute nel presente capitolato speciale d'appalto.

In caso di discordanza tra le dichiarazioni rese in sostituzione di atti o fatti notori e le certificazioni prodotte dalla Ditta o acquisite d'ufficio, saranno applicate le sanzioni penali e amministrative di cui alle leggi vigenti.

- Qualora la Ditta non sia in possesso dei requisiti richiesti, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione provvisoria e all'incameramento della cauzione provvisoria e si aggiudicherà il servizio al concorrente che segue in graduatoria;
- Parimenti si procederà alla revoca dell'aggiudicazione provvisoria e all'incameramento della cauzione provvisoria con la conseguente aggiudicazione del servizio al concorrente che segue in graduatoria qualora la Ditta non provveda, entro dieci giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, alla sottoscrizione del contratto;

ART. 16 – ALLEGATI

Al presente capitolato speciale d'appalto sono allegati i seguenti moduli:

- “ALL. A” Mod. ISTANZA + dichiarazione sostitutiva
- “ALL. B” Mod. OFFERTA ECONOMICA” –