N°PROT. 125
DEL 04 FEB 2021

ALLEGATO "A"

COTTONE
I.P.A.B.

Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alle Persone

ISTITUTO PRINCIPE di CASTELNUOVO e di VILLAERMOSA

PALERMO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO PER LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "ALLOGGIO CUSTODE VIA SAN LORENZO"

L'A.S.S.A.P. - Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona – Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa intende concedere in locazione l'unità immobiliare denominata "Casa del custode via San Lorenzo civico, 1" sita a Palermo in via San Lorenzo n. 1, iscritta al NCEU del Comune di Palermo al F. 22 Part. 477 costituita nello specifico dalla struttura presente sulla particella indicata.

1) I locali che compongono l'unità immobiliare risultano da ultimare per lavori da eseguire come da computo metrico estimativo redatto dall'architetto Francesca Fiammella, quale tecnico incaricato dall'Ente , consultabile presso la sede dell'A.S.S.A.P.
2) La locazione decorerà dalla data di consegna dell'immobile, ultimati i lavori da eseguire, e previa stipula di regolare contratto di locazione, soggetto ai disposti della legge n. 392/78.
3) Al fine di garantire all'A.S.S.A.P. l'equilibrio finanziario e quindi la capacità costante di disporre del capitale monetario necessario per far fronte agli obblighi di pagamento per l'esecuzione dei lavori e senza compromettere l'equilibrio economico, si configura l'esigenza di disporre che dalla manifestazione d'interesse si evinca l'impegno dell'affittuario a versare, al momento della stipula della promessa di locazione l'importo non inferiore a 15.000,00 euro, da scomputare sui canoni mensili futuri nella misura massima del 50% del canone concordato.
4) Il canone mensile è determinato su base di €. 5,5 a mq, quale quotazione massima desunta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, primo semestre 2020, pubblicato a cura dell'Agenzia delle Entrate per la zona che include Via San Lorenzo.

   Il metro quadro utile viene definito secondo i seguenti criteri:

a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) la superficie dei vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini e simili, box, computata nella misura:del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento, qualora non comunicanti;

c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, anche coperte e/o di collegamento, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadri 25, e 10 per cento la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadri 25, e 5 per cento la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

I mq utili risultano calcolati in circa mq 88. Mq 76,26+9,50(30%* 31,67)+2,23(10%*22,32)=87,99

La durata della locazione sarà di anni 4 + 4 a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78 e per consentire il totale rientro dei canoni anticipati.

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 e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%.

Rimane vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'ASSAP concedente, nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

Lo stato manutentivo degli immobili sarà quello risultante alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'ASSAP, secondo quanto previsto dal computo metrico estimativo redatto dal tecnico incaricato dall'Ente.

In caso di oneri a totale carico dell'ASSAP, se anticipate dal conduttore potranno essere scomputate sul canone di locazione sulla base di un piano finanziario da concordarsi ed approvarsi tra le parti.

Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderli idonei alle specifiche esigenze del locatario, saranno ad esclusivo carico dello stesso senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'ASSAP.

Sono ammessi a partecipare alla gara sia le persone fisiche che le società, anche cooperative, nonché associazioni, purché in possesso alla data di scadenza della domanda dei requisiti richiesti dal presente bando.

1) MODALITA E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA I richiedenti, per essere ammessi alla gara, dovranno possedere alla data di scadenza del bando i seguenti requisiti:

1. mancanza di condanne penali e carichi pendenti, incidenti gravemente sulla moralità professionale del soggetto interessato;

2. essere in regola con la legislazione antimafia.

2) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE: Asta pubblica esperita con il criterio dell'offerta più alta secondo l'osservanza delle norme previste nel Regolamento sulla contabilità generale dello Stato e s.m.e i. Si provvederà all'aggiudicazione delle unità immobiliari in base al criterio dell'offerta più alta. Si precisa che sono ammesse esclusivamente offerte pari o superiori al corrispettivo mensile €/mq a base d'asta determinato sopra.

In caso di parità di offerta si procederà al sorteggio delle offerte uguali alla presenza degli interessati. Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire all'ASSAP - Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona – Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa – Viale del Fante n. 66 Palermo, tramite raccomandata A/R ovvero consegnato a mano, entro le ore 12.00 del giorno 01/03/2021, a pena di esclusione dalla gara, un plico chiuso, sigillato e timbrato e firmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura NON APRIRE - OFFERTA PER AFFITTO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "ALLOGGIO CUSTODE VIA SAN LORENZO".

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile. Detto plico dovrà contenere:

BUSTA 1.

DOCUMENTI a) istanza di ammissione alla gara redatta in carta semplice, contenente gli estremi di identificazione dell'offerente, compresi Codice Fiscale e Partita IVA (se trattasi di Società), debitamente sottoscritta dall'interessato o dal Legale Rappresentante della Società, con allegata fotocopia del codice fiscale e di un valido documento di riconoscimento dello stesso.

b) copia della ricevuta dell'avvenuto bonifico o assegno circolare pari al 10% dell'importo non inferiore di € 15.000,00 relativa alla somma da versare al momento della stipula della promessa di locazione.

L'istanza deve contenere le seguenti dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000:

Persone fisiche

– di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 della Legge n. 689/1981;

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- di essere in regola con la legislazione antimafia;

-di impegnarsi a versare al momento della stipula della promessa di locazione l'importo non inferiore a 15.000,00 euro, da scomputare sui canoni mensili futuri nella misura massima del 50% del canone concordato

Società

- Iscrizione al Registro delle Imprese (Indicare numero e camera di Commercio I.A.A. e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società);

- I soci non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 120 della Legge n. 689/1981;

- La Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

- la Società si trovi in regola con la legislazione antimafia.

-di impegnarsi a versare al momento della stipula della promessa di locazione l'importo non inferiore a 15.000,00 euro, da scomputare sui canoni mensili futuri nella misura massima del 50% del canone concordato

BUSTA 2.

- OFFERTA predisposta come dichiarazione, contenente la descrizione del bene oggetto della gara ed il prezzo del canone offerto (espresso in euro in cifre ed in lettere) in aumento rispetto a quello a base d'asta, datata e sottoscritta dall'offerente (persona fisica o legale rappresentante della Società); l'offerta così predisposta dovrà essere inserita in una busta sigillata e controfirmata lungo i lembi di chiusura, riportante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: Offerta Economica per affitto unità immobiliare di proprietà dell'ASSAP - Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla

Persona – Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa dell'immobile denominato "ALLOGGIO CUSTODE VIA SAN LORENZO".

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida quella più favorevole all'A.S.S.A.P. - Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona – Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa.

L'asta si terrà in seduta pubblica il giorno 04-03-2021 alle ore 15:30 presso gli uffici dell'ASSAP a Palermo in Viale del Fante n. 66.

4) MOTIVI DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Il plico che perverrà in ritardo rispetto al predetto termine non verrà preso in considerazione. A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente sigillata e firmata sui lembi di chiusura.L'istanza deve contenere le seguenti dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.: Persone fisiche - di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 della Legge n. 689/1981; - di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati; - di essere in regola con la legislazione antimafia; Iscrizione al Registro delle Imprese (Indicare numero e camera di Commercio)

La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti ai punti 1), 2), 3) determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.

5) PROCEDURA DELLA GARA E DELL'AGGIUDICAZIONE

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata. I concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% dell'importo non inferiore di € 15.000,00 relativa alla somma da versare al momento della stipula della promessa di locazione, tale deposito è accettato e sarà decurtato dall'importo complessivo offerto in caso di aggiudicazione o restituito in caso contrario. Tale deposito dovrà essere costituito mediante versamento sul conto corrente dell'Ente Iban IT 34 U 0200804667000300009421 o mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa. L'aggiudicazione verrà effettuata e sarà definitiva ad unico incanto ed avrà luogo anche in presenza di una sola offerta e diventerà definitiva con la presentazione della documentazione a comprova dei requisiti di ammissione. Non saranno ammessi esperimenti di miglioramento. L'aggiudicatario sarà

vincolato ad effettuare la stipulazione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, Per quanto non previsto dal presente avviso, valgono le norme di cui al R.D n. 827 e s.m.i..

6) MODALITA DI ESPERIMENTO DELLA GARA Il giorno stabilito dal presente bando, nella sede dell'ASSAP, in seduta pubblica, si procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del contenuto delle buste delle domande ed all'ammissione dei concorrenti alla gara. Successivamente si procederà all'apertura delle buste sigillate con la dicitura OFFERTA ECONOMICA. L'assegnazione verrà aggiudicata a chi avrà formulato l'offerta economicamente più alta. Qualora due o più offerte fossero uguali (pari offerta) verrà effettuato il sorteggio alla presenza degli interessati. Il risultato della gara verrà comunicato formalmente ai concorrenti entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione. L'ASSAP si riserva insindacabilmente la facoltà di sospendere o annullare in qualsiasi momento, la procedura della gara stessa. Trattamento dati personali: Tutti i dati personali di cui l'ASSAP sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto della previsioni del Regolamento (UE) 2016/679 -.; la presentazione delle domande implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura. Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della procedura, ne facciano espressa ai sensi dell'art. 22 della L. n.241/90 e s.m.i..

7) CONTESTAZIONI E CONTROVERSIE: Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Commissario Straordinario al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo. La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.955/82. Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia. Del presente Bando sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet dell'ASSAP. Copia del presente Bando e di tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione sono in pubblica visione e a disposizione presso gli Uffici dell'ASSAP, al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni. Il Responsabile del Procedimento è il Ragioniere dell'Ente Alberto Lo Savio.

Palermo lì, 04 FEB 2021

Il Segretario dell'Ente
Dott. Sebastiano Ferranti

Il Commissario Straordinario
Dott. Rosario Candela