



DIPARTIMENTO AMMINISTRATIVO DI CONTROLLO E DEGLI AFFARI GENERALI E LEGALI

**U.O.C. GESTIONE TECNICO PATRIMONIALE**

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 Varese

Tel. 0332/277.251

e-mail: [gtp@ats-insubria.it](mailto:gtp@ats-insubria.it)

[www.ats-insubria.it](http://www.ats-insubria.it)

[protocollo@pec.ats-insubria.it](mailto:protocollo@pec.ats-insubria.it)

Classif. 01.06.02

Fascicolo 289

**Oggetto:** BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO DI PROPRIETA' DI ATS DELL'INSUBRIA SITA IN CUASSO AL MONTE VIA IMBORGNANA, 7.

**I - AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE.**

L'ATS dell'Insubria (di seguito: "Amministrazione"), con sede legale in Varese, via Ottorino Rossi, 9, intende concedere in locazione un'unità immobiliare di proprietà, sita in Cuasso al Monte, via Imborgnana, 7.

La scelta dei soggetti con cui sottoscrivere il contratto di locazione avverrà secondo le disposizioni di seguito indicate.

**II - OGGETTO DELLA LOCAZIONE.**

La procedura di evidenza pubblica ha per oggetto l'aggiudicazione del contratto di locazione relativo all'immobile ad uso non abitativo, ubicato nel Comune di Cuasso al Monte, via Imborgnana, 7, (fg. 14, mapp. 9457 sub 501) ed annessi terreni (mapp. 9457), attualmente concesso in locazione ad associazione di volontariato, con vincolo di messa a disposizione alla scadenza del contratto (31.07.2021).

L'unità immobiliare viene meglio descritta nelle note tecnico-informative di cui all'Allegato 1.

**III - CONDIZIONI DI LOCAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.**

Al contratto di locazione dell'unità immobiliare, che verrà sottoscritto ad esclusivo beneficio del concorrente risultato aggiudicatario, saranno applicate le seguenti condizioni:

1. La locazione è disciplinata, ai sensi del capo II della legge n. 392/1978 e successive modifiche e integrazioni, secondo l'unito schema contrattuale Allegato 5.
2. L'immobile sarà disponibile entro 6 mesi dalla data di aggiudicazione.
3. La sottoscrizione del contratto avverrà prima della scadenza di cui al punto precedente con facoltà per l'Amministrazione di recedere dal contratto stesso laddove si ravvisi la necessità di avviare procedure giudiziarie per la riconsegna dell'immobile a carico dell'attuale conduttore, senza maturazione di qualsivoglia somma a favore dell'aggiudicatario a titolo di indennizzo o risarcimento.
4. La durata della locazione è stabilita in 6 (sei) anni, rinnovabili di ulteriori 6 (sei) anni.
5. L'unità immobiliare deve essere **adibita a comunità socio sanitaria per disabili**.

6. Il locatario non potrà sublocare, dare in comodato o comunque concedere a terzi a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.
7. L'unità immobiliare viene assegnata in locazione nello stato di fatto in cui si trova, senza che l'assegnatario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali lavori di manutenzione (ordinari e straordinari), adeguamenti ed altri lavori che intenda eseguire all'interno dell'unità immobiliare che segue, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 8; lavori che in ogni caso devono essere autorizzati dall'Amministrazione.
8. La manutenzione ordinaria è a cura e spese del locatario mentre, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 10, la manutenzione straordinaria è a cura e spese dell'Amministrazione eccezion fatta per gli interventi richiesti da esigenze logistiche o commerciali connesse all'attività del locatario, che sono integralmente a suo carico.
9. Le note tecnico-informative di cui all'Allegato 1 illustrano la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di bando, di cui si è tenuto conto al momento della determinazione del canone annuo netto di locazione posto a base d'asta e ivi indicato.
10. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria che potranno essere realizzati dal locatario ed il cui valore economico sarà stimato dal competente ufficio di ATS Insubria sulla scorta dei prezziari ufficiali e posto in progressiva detrazione sui canoni a scadenza contrattualmente dovuti per tutta la durata del contratto di locazione ed eventuale rinnovo e, in ogni caso, sino all'ultimazione dei lavori concordati con l'Amministrazione. I lavori dovranno essere realizzati secondo un cronoprogramma che verrà definito da ATS contestualmente alla verifica di congruità del preventivo. I lavori indicati nel cronoprogramma dovranno essere eseguiti a cura e spese del locatario previa validazione/autorizzazione dell'Amministrazione in ordine al progetto e ai relativi tempi e costi di esecuzione, con riserva di verifica circa il corretto espletamento in loco a fine lavori. Verificata la realizzazione dei lavori pattuiti nel cronoprogramma saranno effettuati i conguagli, tenuto conto dei costi effettivamente sostenuti dal locatario per i lavori di riferimento e risultanti da fatture commerciali quietanzate ed il canone di locazione contrattualmente dovuto.

Il locatario sarà tenuto a versare il canone annuo contrattualmente dovuto in numero due rate semestrali di pari importo, da corrispondere in via anticipata con le modalità definite nel contratto di locazione di cui allo schema allegato al presente bando (Allegato 5).

1. Il locatario si impegna a:

- effettuare eventuali interventi concordati con l'Amministrazione a regola d'arte e nei tempi autorizzati e a manlevare la stessa ATS rispetto a eventuali danni provocati a persone e/o cose e anche a terzi;
- acquisire a propria cura e spese, e produrre prima dell'inizio dei lavori, le necessarie autorizzazioni degli enti preposti ed alla conclusione dei lavori, o in caso di richiesta dell'Amministrazione, la documentazione contabile attestante i costi sostenuti in relazione agli interventi effettuati, nonché le eventuali certificazioni/documenti attestanti la conformità dei lavori e/o degli interventi effettuati alle normative vigenti.

In ogni caso nessun compenso, risarcimento o indennizzo sarà dovuto al locatario, né durante il rapporto di locazione né al termine dello stesso per la realizzazione delle opere di cui sopra.

2. Il contratto di locazione dovrà considerarsi risolto di diritto, come da art. 1456 c.c., e l'Amministrazione sarà esonerata dal riconoscere indennizzo o risarcimento, nel caso il locatario:

- non concluda i lavori indicati nel cronoprogramma o comunque non li concluda a regola d'arte e secondo le normative vigenti e nel termine stabilito;
- non consegni le autorizzazioni degli enti preposti, prima dell'inizio dei lavori e le dichiarazioni o le certificazioni di legge attestanti la conformità alle vigenti normative;
- non versi il canone e gli oneri accessori (se dovuti) alle scadenze contrattualmente stabilite;
- violi il divieto di modifica ed innovazione dei locali, senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione;
- utilizzi l'unità immobiliare per attività differenti da quelle autorizzate dall'Amministrazione;

- perda i requisiti di partecipazione alla procedura di cui al paragrafo IV del presente bando con riferimento all'art. 80, D.Lgs n. 50/2016.

3. In caso di recesso anticipato del locatario, anche per giustificati motivi, l'Amministrazione non riconoscerà indennizzo o rimborso per i lavori effettuati dal medesimo.

#### **IV – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE.**

La scelta del soggetto con cui sottoscrivere il contratto di locazione avverrà nel rispetto della normativa vigente, mediante procedura ad evidenza pubblica, sulla base di offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, indicato alla voce "*canone annuo netto a base d'asta*" dell'*Allegato 1*. Il predetto canone è stato individuato tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile come descritto nelle note tecnico – informative (*Allegato 1*) e del canone precedentemente applicato.

Sono ammessi alla selezione esclusivamente Enti del Terzo settore (ETS), Associazioni di volontariato, riconosciute o non, prive di scopo di lucro, che svolgano attività riconducibili all'art. 5 c.1 lettere a), b), c) del D.Lgs. 117/2017 in ambito socio-sanitario ed in particolare gestiscano residenze socio-sanitarie per disabili, regolarmente iscritti in apposito registro pubblico.

E' in ogni caso vietata, a pena di esclusione: (i) la partecipazione alla procedura da parte di soggetti privi dei requisiti di cui al successivo capoverso o che, in possesso di tali requisiti, intervengano in nome o per conto di soggetti terzi; (ii) la presentazione di offerte nominalmente differenti ma riconducibili, di fatto, ad unico centro decisionale; (iii) la presentazione di offerte affette da irregolarità essenziali non sanabili di cui all'art. 83, c. 9, ultimo periodo del D.Lgs. n. 50/2016; (iv) la partecipazione alla procedura da parte di soggetti che operino o perseguano finalità contrarie ai principi stabiliti nel Codice di Comportamento dell'Amministrazione consultabile sul sito <https://www.ats-insubria.it>.

I partecipanti alla procedura devono altresì essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere attivi nel settore di riferimento (gestione residenze socio-sanitarie per disabili) da almeno sei anni come attestato dalla relazione illustrativa delle attività indicata al successivo punto 2) del presente paragrafo;
- b) assenza di stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, altra analoga situazione, assenza di procedure a carico per la dichiarazione di una delle predette situazioni; assenza, in capo al legale o ai legali rappresentanti di condanne penali definitive che comportino la perdita della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione, assenza di interdizione, inabilitazione o fallimento, assenza di procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- c) un bilancio positivo o in pareggio con riferimento agli ultimi due esercizi antecedenti il bando (anni 2018-2019) unitamente all'impegno volto alla stipula di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa con primario istituto, escutibile a prima richiesta a favore di ATS, per un importo corrispondente al canone annuo offerto per tutta la durata della locazione (ovvero sei anni), da presentarsi nel medesimo termine previsto per il versamento del deposito cauzionale (sub. par. VII del bando), ovvero entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla seduta di aggiudicazione e con obbligo di rinnovo alla prima scadenza contrattuale per la medesima durata ed importo;
- d) assenza di procedure di sfratto per morosità o di rilascio per occupazione senza titolo;
- e) non ricorrenza di alcune delle ipotesi di cui all'art. 80, D. L.gs n. 50/2016.

Il possesso dei suddetti requisiti, riferito al termine di presentazione delle offerte stabilito dal presente bando, sarà dichiarato dai concorrenti ai sensi del DPR 445/2000 anche utilizzando i modelli che si allegano (*Allegato 2: "Istanza di partecipazione"*).

L'Amministrazione effettuerà verifiche a termini di legge sui soggetti assegnatari.

All'Istanza di partecipazione dovranno essere inoltre allegati i sottoelencati documenti:

- 1) Statuto e Atto costitutivo;
- 2) Relazione illustrativa delle attività svolte e programmate;

- 3) Bilanci/rendiconti d'esercizio dell'attività per gli anni 2018 – 2019;
- 4) Verbale di attestazione di avvenuto sopralluogo (punto V che segue).

L'aggiudicazione definitiva sarà efficace dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concorrente aggiudicatario provvisorio del contratto di locazione.

#### **V – OBBLIGO DI SOPRALLUOGO PRELIMINARE.**

E' fatto obbligo ai concorrenti di prendere preventivamente visione dell'unità immobiliare oggetto del bando.

A tal fine, gli interessati dovranno presentare richiesta di sopralluogo all'indirizzo di posta elettronica [gtp@ats-insubria.it](mailto:gtp@ats-insubria.it).

I sopralluoghi potranno essere svolti, dal lunedì al venerdì dal 20/05/2021 al 17/06/2021, in orario da concordare.

Al termine di ogni sopralluogo verrà rilasciata "attestazione di avvenuto sopralluogo" debitamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato la visita e dal referente UOC Gestione Tecnico Patrimoniale.

La predetta attestazione dovrà essere allegata alla documentazione di gara e precisamente inserita nella Busta 1 contenente la documentazione amministrativa.

#### **VI - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Chi intenda partecipare alla procedura dovrà far pervenire all'Amministrazione, entro e non oltre le ore **16,00** del giorno **18/06/2021** a pena di esclusione, un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno le generalità e il recapito del partecipante nonché la dicitura:

**"OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA Imborgnana, 7 – CUASSO AL MONTE – NON APRIRE"**

Il plico dovrà pervenire, a pena di esclusione dalla procedura, all'Ufficio protocollo ATS dell'Insubria – Via Ottorino Rossi, 9, 21100, Varese (dal lunedì al venerdì- dalle ore 8.30 alle 12.30 e dalle 14.00 alle 16.00).

Il plico potrà essere consegnato a mano, oppure a mezzo del servizio postale o di agenzie autorizzate. II recapito dei plichi, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente. **Oltre il termine indicato, non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o migliorativa di offerta precedente.**

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione dalla procedura, **due buste chiuse e controfirmate dall'offerente sui lembi di chiusura:**

✓ **Busta 1 – "documentazione amministrativa"** contenente l'istanza di partecipazione alla procedura firmata dal legale rappresentante dell'offerente, redatta secondo il modello (Allegato 2), completa delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di atto di notorietà richieste dal presente bando, corredata dall'attestazione di sopralluogo redatto secondo il modello (Allegato 4);

✓ **Busta 2 – "offerta economica"** contenente l'offerta economica firmata dal legale rappresentante dell'offerente, formulata secondo il modello (Allegato 3), recante l'indicazione sia in cifre che in lettere del canone annuo di locazione offerto, che comunque dovrà risultare superiore al canone annuo netto a base d'asta (Allegato 1).

Ove si registri nella Busta 2 una discordanza tra il prezzo indicato in lettere e in cifre, sarà considerata valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, come da art. 72, c.2, R.D. n.827/24.

Le offerte dovranno essere mantenute valide e vincolanti dai rispettivi offerenti per 8 (otto) mesi decorrenti dal termine ultimo fissato per la loro presentazione.

Non saranno ammesse offerte condizionate e/o incomplete, ovvero di importo pari o inferiore al canone annuo netto base d'asta.

## **VII - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE.**

L'apertura e l'esame della documentazione presentata e la valutazione delle offerte sarà effettuata in seduta pubblica il giorno **01/07/2021, ore 10,30** presso gli uffici della UOC Gestione Tecnico Patrimoniale, Via Ottorino Rossi, 9 – Varese -padiglione Golgi piano terra.

Le buste verranno aperte da apposita Commissione che sarà individuata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle offerte i cui componenti saranno designati dalla Direzione Generale.

Le Buste 2 "*offerta economica*" saranno aperte dopo aver esaminato le dichiarazioni rese nelle Buste 1 "*documentazione amministrativa*" in ordine ai requisiti di partecipazione dei concorrenti.

La Commissione procederà all'aggiudicazione provvisoria del contratto di locazione in favore di colui che abbia presentato a riguardo l'offerta con il maggior importo di canone annuo rispetto al canone annuo netto a base d'asta (Allegato 1). Saranno escluse le offerte d'importo pari o in ribasso rispetto al prezzo base ai sensi dell'art. 73 lett. "c" R.D. n. 827/1924.

In caso di parità degli importi offerti si applicherà la disciplina di cui all'art 77, R.D. n. 827/24. A tal riguardo, i concorrenti offerenti i pari importi e presenti alla seduta pubblica di gara saranno invitati ad effettuare, nel corso della stessa, rilanci migliorativi rispetto alla miglior offerta. Ove nessuno di coloro che ha presentato offerta uguale sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'assegnazione mediante sorteggio.

L'aggiudicazione provvisoria interverrà anche in presenza di una sola offerta valida e ammissibile.

L'aggiudicatario sarà tenuto nella seduta di aggiudicazione e comunque entro i successivi 7 (sette) giorni lavorativi, prorogabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a costituire un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone offerto a garanzia di affidabilità dell'offerta presentata, mediante pagamento dell'avviso pagoPA che verrà emesso da ATS Insubria.

Il deposito cauzionale, in caso di sottoscrizione del contratto di locazione, verrà trasformato in deposito cauzionale a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà presentare eventuale fideiussione bancaria o assicurativa come indicato al precedente paragrafo IV.

Nel caso di ritiro dell'offerta o di rinuncia alla sottoscrizione del contratto di locazione - e tale sarà considerata l'ingiustificata assenza dell'assegnatario negli uffici dell'Amministrazione per la sottoscrizione del contratto di locazione - l'Amministrazione provvederà a dichiarare l'assegnatario decaduto dall'aggiudicazione e ad incamerare il deposito cauzionale, potendo così proporre la locazione ad altri concorrenti secondo la relativa graduatoria.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare alcun indennizzo o rimborso per la partecipazione alla procedura.

## **VIII- TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E ACCESSO AGLI ATTI**

Si informa, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, che i dati raccolti nell'ambito della presente procedura sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa; i partecipanti alla gara, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura.

Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla L. 241/90 e s.m.i.

## **IX- PROCEDURE DI RICORSO**

E' ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. Lombardia, via del Conservatorio 13 - I - 20122 Milano, nel termine di 60 giorni, ai sensi della L. 1034/1971 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **X - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'ing. Marzia Molina, dirigente della UOC Gestione Tecnico Patrimoniale, Tel. 0332/277190 - e-mail: gtp@ats-insubria.it.

I seguenti documenti sono allegati al presente bando e ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1: Note tecnico-informative;
- Allegato 2: Istanza di partecipazione;
- Allegato 3: Schema offerta economica;
- Allegato 4: Attestazione di avvenuto sopralluogo;
- Allegato 5: Schema di contratto di locazione.

Varese, 17/05/2021

**IL DIRETTORE GENERALE**

**Dott. Lucas Maria Gutierrez**

Documento informatico firmato digitalmente  
ex D.P.R. n. 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate  
sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo

**IL DIRETTORE F.F. DELL'U.O.C.**

**Ing. Marzia Molina**

Documento informatico firmato digitalmente  
ex D.P.R. n. 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate  
sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo

*Responsabile del procedimento: ing. Marzia Molina*