

Azienda Ulss n. 1 Dolomiti

AVVISO DI ASTA PUBBLICA AD OFFERTE SEGRETE

- ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 1924 –

Concessione in uso di n. 3 spazi per attività commerciali di vario genere presso l’Ospedale di Feltre.

Si rende noto che, in esecuzione della Deliberazione n. 1040 del 28.12.2016, il giorno 15.03.2017 alle ore 11.00 presso la sala riunioni Piccolotto dell’Ospedale di Feltre, sito in via Bagnols sur Cèze n. 3 a Feltre, si procederà mediante esperimento di Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d’asta, secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924, alla individuazione dei soggetti cui affidare in concessione d’uso n. 3 spazi per attività commerciali di vario genere (beni e/o servizi), presso l’Ospedale di Feltre, nei termini di seguito indicati e individuati nelle planimetrie allegate, parte integrante del presente avviso.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI SPAZI

L’area in concessione è costituita da n. 3 locali posti al piano terra del blocco denominato “nuovo accesso Ospedale”. L’area è dotata di accesso principale da sud per il pubblico, mentre per gli addetti ai lavori, è prevista l’accessibilità usufruendo della viabilità interna al perimetro di proprietà dell’Ospedale fino al parcheggio dedicato, con annessa zona carico/scarico adiacente al lato est.

Tutti i locali sono accessibili da un’area comune, collegata all’esterno per mezzo di due aperture vetrate. Nell’area comune sono, inoltre, presenti due blocchi servizi, entrambi divisi per genere dotati di anti bagno.

L’area considerata è fruibile dal pubblico che accede alla struttura ospedaliera mediante una grande apertura, protetta con serramento antincendio scorrevole, normalmente, aperto.

Tutti i locali sono di nuova costruzione, gli spazi sono strutturalmente separati tra loro con pareti in cartongesso a doppia lastra e tinteggiate. La separazione con l’area comune e con l’esterno è costituita da ampie vetrate trasparenti a tutta altezza sui lati sud ed est, mentre sul lato nord la luce naturale è fornita da serramenti di circa m. 2,40x1,00.

Il pavimento di tutta la superficie è in piastrelle, tutti i negozi ed i bagni sono controsoffittati in fibra minerale a quadrotti, mentre per l’area comune a soffitto sono visibili le strutture portanti, costituite da travi in legno lamellari.

Tutti gli spazi hanno un accesso verso l’esterno attraverso un serramento in vetro/acciaio ad anta apribile dall’interno, con maniglione antipanico e chiusura esterna con cilindro di sicurezza.

I servizi igienici saranno ad uso comune del pubblico e dei concessionari. Tutti gli spazi sono dotati di riscaldamento, condizionamento, energia elettrica ed impianto di rilevazione incendi.

L’area in concessione è censita al N.C.E.U. del Comune di Feltre, al foglio 40, mappale 1505 e

suddivisa come da tabella seguente:

descrizione	Superficie in mq.	Altezza locale
NEGOZIO 1 (lotto 1)	24,32	3,00
NEGOZIO 2 (lotto 2)	38,22	3,00
NEGOZIO 3 (lotto 3)	31,12	3,00

I suddetti spazi non sono provvisti di magazzino, che potrà eventualmente essere ricavato dai concessionari all'interno dei locali stessi, mediate separazioni leggere ed ignifughe. In ogni caso, gli allestimenti e gli arredi dovranno essere preventivamente autorizzati dal concedente, evitando categoricamente elementi di ancoraggio che possano compromettere la struttura portante. A tal proposito, si evidenzia che sarà cura e premurosa attenzione del concessionario, tenere in precisa considerazione la distribuzione dei carichi che andranno ad insistere sul solaio, la cui portata massima ammissibile è di 3,4 kN per metro quadro, soglia che non dovrà essere in nessun caso superata.

All'interno degli spazi non è presente nessuna distribuzione dell'impianto elettrico, nè forza motrice. Il concedente fornirà esclusivamente un quadro elettrico di consegna, da cui ogni concessionario dovrà cablare a proprio uso prese e punti luce.

Nel caso il concessionario voglia aggiungere, partendo dal quadro elettrico identificato quale punto di consegna utenza energia elettrica, parti di impianto per luci o forza motrice o quanto altro influisca sull'impianto elettrico ed illuminazione, dovrà presentare al concedente copia del progetto esecutivo e certificazione sottoscritti da tecnico abilitato.

Rimane inteso che tutti i costi ascrivibili ai lavori in aggiunta a quanto disposto dal concedente, nonché le manutenzioni ordinarie e straordinarie di quanto realizzato, saranno a carico del concessionario.

In nessuno degli spazi oggetto del presente avviso è possibile ricavare una derivazione idrica e scarico di tipo civile.

Tutti gli spazi saranno consegnati sgomberi, tinteggiati e puliti. Tutti gli allestimenti connessi alle attività che si andranno a praticare saranno a carico del concessionario, così come le pulizie dello spazio concesso in uso e lo smaltimento dei rifiuti.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti fissi elettrici e meccanici, esistenti all'atto della concessione, rimane a carico del concedente, ferma restando la responsabilità del concessionario per danneggiamenti o malfunzionamenti causati dallo stesso per incuria o dolo. Rimangono, altresì, a carico del concedente, le spese inerenti lo sgombero della neve dei parcheggi esterni e della viabilità per l'accesso all'area concessa in uso, nonché i costi della manutenzione del verde esterno.

Ai fini della manutenzione ordinaria e straordinaria e delle verifiche dei suddetti impianti, il servizio tecnico dell'Azienda Ulss 1 Dolomiti o i tecnici manutentori potranno accedere ai locali concessi,

previo semplice avviso.

Il concessionario è obbligato a segnalare eventuali malfunzionamenti o anomalie degli impianti.

Il canone annuo di concessione tiene conto delle spese di energia elettrica, riscaldamento, raffrescamento, controllo e gestione dell'impianto luci di emergenza e rilevazione incendi, pulizie area comune e bagni. Sono, altresì, a carico del concessionario, le tasse e le imposte dirette ed indirette dell'esercizio.

Si rende noto che le attività commerciali, che saranno svolte negli spazi concessi in uso, nel definire i propri orari di apertura e chiusura, dovranno tenere conto di quelli stabiliti per l'accesso alla struttura ospedaliera che, non essendo dotata di servizio portineria in loco, prevede, attualmente, una fascia oraria di libero accesso compresa tra le 7,30 e le ore 21,00.

Tutta l'area adibita a negozi non è dotata di sistemi di sicurezza anti intrusione, sarà quindi cura dei concessionari dotarsi di adeguati sistemi di sicurezza, qualora lo ritengano opportuno.

I concessionari provvederanno a proprie spese alla dotazione di linee telefoniche private, il concedente fornirà esclusivamente un collegamento alla rete telefonica interna all'Ospedale.

Al concedente rimarrà copia della chiave di accesso ai locali in modo da poter intervenire in caso d'incendio, allagamento o altre urgenze che dovessero presentarsi.

REQUISITI DI AMMISSIONE

Sono ammessi all'asta pubblica le persone fisiche maggiorenni alla data di presentazione dell'offerta dotate della capacità di agire e gli operatori economici.

Per partecipare all'asta gli interessati dovranno effettuare un sopralluogo presso i locali oggetto della presente procedura selettiva, in una data a scelta dal giorno 23.01.2017 fino al 28.02.2017 (compreso).

Si dovrà prendere visione degli immobili oggetto di concessione, prenotando il sopralluogo esclusivamente via e-mail all'indirizzo tecnico@ulssfeltre.veneto.it, con un preavviso di almeno 48 ore.

Si precisa che, per le persone giuridiche, al sopralluogo saranno ammessi esclusivamente il legale rappresentante dell'impresa o un dipendente della stessa o tecnico anche esterno, munito a tal fine di specifica delega in autocertificazione del legale rappresentante con allegato documento valido del legale rappresentante.

Non saranno ammesse alle visite le imprese che non avranno inviato la richiesta completa di tutti i dati e gli allegati sopra richiesti entro i termini stabiliti o che presenteranno alle visite persone prive del documento di identità.

All'esito del sopralluogo nelle forme descritte, l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti rilascerà ai singoli partecipanti un attestato.

L'omessa presentazione dell'attestato di sopralluogo a corredo dell'offerta, determina l'esclusione del concorrente dalla procedura d'asta.

Non saranno ammessi a presentare l'offerta i soggetti che intendano svolgere, nei locali oggetto della presente selezione, attività nei seguenti settori merceologici:

- armi;
- editoria e spettacoli vietati ai minori;
- enti sanitari concorrenti;
- onoranze funebri;
- sexy shop;
- cartochiromanzia, magia, occultismo;
- sigarette, alcoolici;
- agenzie di scommesse e giochi d'azzardo;
- tatuaggi e piercing;
- agenzie di incontri;
- prodotti farmaceutici;
- medicine alternative;
- assistenza a pazienti;
- ristorazione/bar.

L'azienda sanitaria si riserva, comunque, la possibilità di valutare, a suo insindacabile giudizio, la compatibilità dell'attività commerciale proposta con la natura ed i fini istituzionali suoi propri.

Non è ammessa la partecipazione all'asta pubblica dei concorrenti per i quali sussistano le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

IMPORTO A BASE D'ASTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta, da tenersi in seduta pubblica, sarà presieduta dal Direttore del Servizio Acquisizione, Organizzazione e Gestione delle Risorse Tecniche, o suo sostituto, assistito dall'Ufficiale Rogante dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti.

L'asta pubblica si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in rialzo, ai sensi degli artt. 73, lett. C), e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e verrà aggiudicata all'offerta più vantaggiosa nei termini di seguito descritti.

Spazio	Canone annuo proposto in sede di offerta, al netto dell'IVA, spese generali comprese
Lotto n. 1 (negoziato 1)	Base d'asta 4.600,00€/anno +rialzo di €/anno 100,00 o multipli
Lotto n. 2 (negoziato 2)	Base d'asta 6.550,00€/anno +rialzo di €/anno 100,00 o multipli
Lotto n. 3 (negoziato 3)	Base d'asta 5.600,00€/anno +rialzo di €/anno 100,00 o multipli

Per “spese generali comprese” nel canone annuo proposto in sede di offerta, s’intende le spese per energia elettrica, riscaldamento, raffrescamento, controllo e gestione dell’impianto luci di emergenza e rilevazione incendi, pulizie area comune e bagni, nei termini meglio descritti nella sezione “Descrizione e consistenza degli spazi” di cui al presente avviso.

A decorrere dal 2° anno del contratto di concessione, il canone definito in sede di aggiudicazione verrà aggiornato con i maggiori costi effettivamente sostenuti dall’azienda relativamente alle sopracitate spese.

Si procederà all’assegnazione anche in presenza di una sola offerta, purché superiore al prezzo indicato a base d’asta come sopra descritto. In caso di parità di offerte l’Amministrazione procederà secondo le modalità previste dall’art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827. In deroga a quanto previsto dall’art. 81 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, non sono ammesse offerte per procura o per persona da nominare, né alcuna cessione dell’aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali, previamente autorizzate. L’asta e la successiva assegnazione avverranno per singoli lotti e, pertanto, **i soggetti interessati potranno formulare e presentare singola offerta per ogni lotto.**

Ogni partecipante (persona fisica o giuridica) potrà risultare aggiudicatario di uno o più lotti.

REDAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per prendere parte all’asta i concorrenti dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, all’Ufficio Protocollo dell’Ulss n. 1 Dolomiti, sede di Feltre (BL), via Bagnols sur Cèze n. 3 - entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13:00 del giorno 08.03.2017, a pena di esclusione.

Farà fede il timbro apposto dal sopra citato Ufficio al momento del ricevimento.

Il recapito del plico sigillato contenente i documenti di cui ai seguenti punti 1, 2 e 3 dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, direttamente o a mezzo posta o a mezzo agenzia di recapito.

Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito del plico entro il termine e all’indirizzo indicati rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non possono essere presentate offerte indeterminate, condizionate e d’importo pari o inferiore al prezzo posto a base d’asta. Non è ammessa offerta per persona da nominare.

1. L’offerta dovrà:

- essere **redatta obbligatoriamente** secondo l’allegato modello (**Mod.A**) ed essere bollata con marca da euro 16,00;

- indicare, in cifre e in lettere, il canone annuale offerto di importo maggiore a quello posto a base d’asta, nei termini descritti al punto “Importo a base d’asta e criterio di aggiudicazione” del presente avviso;

In caso di discordanza tra l'importo indicato in lettere e quello in cifre, varrà l'offerta più vantaggiosa per l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti;

- essere datata e sottoscritta per esteso con firma leggibile dall'offerente.

2. L'offerta di cui al punto 1 deve essere chiusa in apposita busta (busta A), recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", nella quale NON devono essere inseriti altri documenti.

Detta busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere racchiusa in un'altra più grande (busta B) nella quale saranno inseriti i documenti richiesti a corredo dell'offerta ed indicati ai successivi numeri 3.1), 3.2), 3.3), 3.4) e 3.5).

La busta B, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà riportare **l'intestazione del mittente** e la seguente dicitura: "**Offerta asta pubblica del 15.03.2017 per concessione in uso di locali di proprietà dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti - LOTTO N. ...**" (indicare il numero del lotto al quale interessa partecipare). La stessa dovrà essere indirizzata "**all'Azienda ULSS n. 1 Dolomiti, sede di Feltre, via Bagnols sur Ceze, 3 – 32032 FELTRE**".

E' ammessa la sigillatura con nastro adesivo trasparente, posto sopra la firma e/o timbro del mittente. La sigillatura dovrà essere comunque tale da garantire la chiusura e, nello stesso tempo, confermare l'autenticità della chiusura originale proveniente dal mittente.

3. La busta B dovrà contenere:

3.1 Originale del documento di deposito cauzionale provvisorio infruttifero, che dovrà essere pari – a seconda del lotto per il quale si intende partecipare - alla somma di seguito indicata, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione all'asta e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione:

- LOTTO 1, deposito cauzionale di € 460,00 (euro quattrocentosessanta/00);

- LOTTO 2, deposito cauzionale di € 655,00 (euro seicentocinquantacinque/00);

- LOTTO 3, deposito cauzionale di € 560,00 (euro cinquecentosessanta/00).

A scelta del concorrente, la cauzione provvisoria potrà consistere in:

- versamento al Tesoriere dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti, mediante bonifico sul c/c IBAN n. IT14W0200811910000040010591 intestato al Tesoriere dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti presso Unicredit Banca S.p.A. filiale di Belluno, con la seguente causale: "**Deposito cauzionale per concessione in uso lotto n_____ - Ospedale di Feltre**";

- assegno circolare NT intestato all'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti.

Il deposito cauzionale sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione dell'asta, mentre nei confronti del soggetto aggiudicatario tale somma sarà trattenuta sino alla costituzione della garanzia definitiva tramite fideiussione di cui al successivo punto "Principali condizioni contrattuali" del presente avviso.

Nell'evenienza che il soggetto aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di concessione o non costituisca la garanzia definitiva, la somma versata a titolo di cauzione provvisoria sarà incamerata, fatto salvo il diritto dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti di agire per il risarcimento del danno subito.

3.2 La dichiarazione di impegno a rilasciare la garanzia fideiussoria per la corretta esecuzione del contratto con le caratteristiche previste dalle condizioni contrattuali contemplate dal presente avviso.

3.3 Fotocopia fronte/retro di un documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente o del legale rappresentante se trattasi di persona giuridica.

3.4 Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, sottoscritta dall'offerente, ai sensi del D.P.R. 445/2000, **da redigersi obbligatoriamente** secondo l'allegato **Mod.B.**

3.5 Attestato di sopralluogo.

Non saranno prese in considerazione e comporteranno l'esclusione dall'asta tutte le offerte mancanti anche di uno solo dei documenti richiesti ai precedenti punti 1-2-3 (3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5), ovvero nel caso in cui gli stessi risultino incompleti o irregolari.

Non sarà ammessa la regolarizzazione dei documenti in sede d'asta.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il contratto di concessione, avrà una durata di anni 5 (cinque) rinnovabile in forma espressa (e non tacitamente) per altri anni 2 (due).

La durata del contratto di concessione, con decorrenza dalla data di consegna dei locali, comprende il periodo di tempo necessario per la progettazione e l'esecuzione di lavori ulteriori, rispetto allo stato di fatto in cui si trovano gli immobili al momento della consegna, e, comunque, di tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché di quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario, compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile stesso.

A garanzia della concessione l'aggiudicatario dovrà prestare una fideiussione emessa da primario istituto bancario/assicurativo e con durata pari alla durata del contratto più un ulteriore semestre, di importo pari al valore del canone annuale di cui all'offerta proposta.

La fideiussione prestata dall'aggiudicatario dovrà prevedere la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. del partecipante all'asta e debitore principale e dovrà essere escutibile a prima e semplice richiesta dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'Ente concedente potrà escutere anche in via parziale la garanzia prestata dall'aggiudicatario per un importo pari ai canoni eventualmente non corrisposti.

Nell'ipotesi in cui la garanzia sia incamerata parzialmente, l'aggiudicatario dovrà tempestivamente reintegrare la fideiussione prestata sino a ricostituire l'importo originario. Il mancato adempimento di tale obbligo gravante sull'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'intervenuta escussione parziale, determinerà la decadenza della concessione e la risoluzione del contratto accessivo alla concessione.

In caso di ritardato pagamento, il concessionario è tenuto a pagare, senza bisogno di diffida, gli interessi di mora a decorrere dal giorno di scadenza (il tasso è quello previsto dal D.Lgs. 231/2002 con la maggiorazione del 3%).

Il mancato pagamento di n. 3 (tre) canoni consecutivi determinerà la decadenza della concessione e la risoluzione del contratto accessivo alla concessione.

Lo svolgimento delle attività sarà effettuato su area assegnata in concessione, per la quale il concedente fornirà esclusivamente un quadro elettrico di consegna, mentre gli arredi e le attrezzature necessarie interne al negozio saranno a spese dell'aggiudicatario. Detti spazi saranno dedicati ad attività commerciali di vario genere presso la zona d'ingresso principale dell'Ospedale di Feltre.

L'attività che i soggetti interessati intendono esercitare non potrà, comunque, porsi in conflitto di interesse con i compiti istituzionali o gli accordi etici conclusi dall'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti.

PRESCRIZIONI IN ORDINE ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Prima di procedere alla stipulazione del contratto, l'Amministrazione provvederà alla verifica delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio, rese dai partecipanti in ottemperanza a quanto indicato al punto 3.4 del presente avviso.

Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto.

Gli oneri relativi al contratto di concessione (marche da bollo, di registrazione e diritti di segreteria), sono a carico del concessionario.

La stipulazione del contratto dovrà avvenire entro 60 giorni dall'assegnazione definitiva del lotto d'asta. La data della stipula verrà comunicata all'aggiudicatario.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile al concorrente, l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione, incamerando il deposito cauzionale prestato ai sensi del punto 3.1, fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno subito a causa della mancata conclusione del contratto.

DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto nel presente avviso, valgono le norme previste dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare in tutto o in parte il presente avviso, qualora lo ritenga opportuno o necessario nell'interesse dell'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti, e ciò senza che i partecipanti possano avanzare diritti o pretese di sorta.

I dati personali relativi ai soggetti partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di strumenti elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi all'asta e al compimento di tutti gli atti necessari e conseguenti, conformemente a quanto disposto dal D.Lgs. 30.06.2003 n. 196. I suddetti dati potranno inoltre essere comunicati:

- alle autorità competenti in sede di verifica della veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese;
- ad ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 07.08.1990 n. 241.

Titolare del trattamento dei dati personali è l'Azienda Ulss n. 1 Dolomiti e responsabile del trattamento è la dott.ssa Linda Balestra - Servizio Affari Generali, Legali e Disciplinari.

A prescindere dall'effettuazione obbligatoria del sopralluogo di cui al punto "Requisiti di ammissione" del presente avviso, gli interessati potranno:

- prendere visione dei luoghi e della documentazione tecnica, previo appuntamento, contattando il geom. Samuel De Bortoli del Servizio Acquisizione, Organizzazione e Gestione delle Risorse Tecniche (tel. 0439/883748), dal lunedì al venerdì;
- rivolgersi, per informazioni relative all'avviso e alla procedura d'asta, alla dott.ssa Elena Taverna, presso il Servizio Affari Generali, Legali e Disciplinari, dal lunedì al venerdì (tel. 0439/883050-3601);
- consultare e scaricare il presente avviso nei siti Internet di cui agli indirizzi <http://www.ulssfeltre.veneto.it> (voce "Bandi di gara" presente nella home page) e <http://www.ulss.belluno.it> (voce "Bandi e gare" presente nella home page).

Il responsabile del procedimento è la dott.ssa Linda Balestra – Servizio Affari Generali, Legali e Disciplinari.

IL DIRETTORE GENERALE

(f.to dott. Adriano Rasi Caldogno)