

**SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE – REGIONE EMILIA ROMAGNA**  
**AZIENDA UNITA' SANITARIA DELLA ROMAGNA**

---

**AVVISO DI SELEZIONE PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE**  
**SITO IN PREMILCUORE – VIA VALBURA N. 3, PER ATTIVITA' SOCIO SANITARIA**  
**PSICHIATRICA RESIDENZIALE.**

---

In esecuzione della determinazione n. 3723 del 13/11/2020, si rende noto che il giorno **martedì 15 dicembre 2020**, con inizio alle ore 11.00, presso gli uffici dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio dell'Azienda U.S.L. della Romagna presso il presidio ospedaliero "M. Bufalini" di Cesena – Viale Ghirelli n. 286, si procederà ad esperimento di gara ufficiosa per la concessione a far data dal 1° gennaio 2021, della seguente unità immobiliare:

immobile sito in Comune di Premilcuore, Via Valbura n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Premilcuore al foglio 32, particella 65, sub 9, della superficie di mq. 870 circa, distribuiti su tre livelli (piano terreno, piano primo, piano secondo), oltre agli spazi esterni di pertinenza, da destinare ad attività socio – sanitaria psichiatrica residenziale.

Attestato di prestazione energetica in corso di acquisizione.

Costituiscono altresì oggetto di concessione apparecchiature, attrezzature, arredi e quant'altro di proprietà del concedente presente nell'immobile sopra indicato, come da elenchi allegati al presente atto.

L'immobile, comprensivo di apparecchiature, attrezzature e arredi di proprietà del concedente, viene messo a disposizione nello stato di fatto in cui si trova al momento iniziale della decorrenza della concessione.

I beni dovranno essere tenuti dal concessionario nel medesimo stato di conservazione e manutenzione per tutta la durata della concessione, salvo il naturale deperimento d'uso. Gli eventuali danni ai locali e relativi impianti che venissero rilevati in corso di contratto o successivamente alla sua scadenza, dovranno essere immediatamente risarciti all'Azienda USL da parte del concessionario.

Eventuali lavori necessari per rendere funzionali alle esigenze del concessionario i suddetti locali dovranno essere tempestivamente eseguiti, a proprie spese, dal concessionario stesso, previo accordo e secondo le prescrizioni del concedente, fermo restando che l'autorizzazione sarà rilasciata dal concedente. Prima di effettuare qualsiasi ulteriore lavoro nel corso del rapporto, il concessionario dovrà sottoporre il relativo progetto alla necessaria ed inderogabile approvazione del concedente.

Eventuali lavori di sistemazione e migliorie degli stessi dovranno essere eseguiti a totali cure e spese del concessionario, il quale nulla potrà pretendere dall'Azienda USL a titolo di rimborso spese ed indennizzi di qualsiasi specie, nemmeno in caso di decadenza o revoca della concessione prima della sua naturale scadenza, per qualsiasi motivo esse avvengano. Il concessionario si obbliga a mantenere i locali affidatigli in concessione nelle condizioni di massimo decoro ed igiene consone all'attività da espletarsi espletata. Il concedente ha la facoltà di perseguire qualsiasi anomalia e, nei casi più gravi, di revocare la concessione e risolvere il contratto.

Prezzo base di gara: Euro 38.900,00 annui

Deposito cauzionale: Euro 3.890,00

Per una migliore individuazione dei locali oggetto di gara, delle loro caratteristiche e ogni altro elemento significativo, si fa rinvio alla relativa documentazione tecnica, depositata per la visione presso gli uffici dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio dell'Azienda U.S.L. della Romagna presso il Presidio Ospedaliero "M. Bufalini" di Cesena – Viale Ghirelli n. 286.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

La selezione sarà effettuata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base di gara indicato nel presente avviso.

L'assegnazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata sarà definitiva.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al prezzo base di gara.

Non sono ammesse offerte incomplete o condizionate o per persona da nominare.

Non sono ammesse offerte aggiuntive o sostitutive dell'offerta già presentata.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

L'Amministrazione si riserva di procedere o meno all'assegnazione anche in presenza di una sola offerta valida. Si riserva, altresì, la facoltà a proprio insindacabile giudizio, di recedere in qualsivoglia momento, di interrompere la procedura, di non assegnare, senza che i soggetti interessati possano avanzare pretese di alcun genere a titolo risarcitorio o di rimborso spese, fatta salva la restituzione della cauzione.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile fino alla data di sottoscrizione dell'atto di concessione.

Dell'esito della gara sarà redatto formale verbale, il quale, in caso di assegnazione, sarà immediatamente vincolante per l'assegnatario, ma non terrà luogo, né avrà efficacia di vincolo contrattuale per l'Amministrazione fino ad intervenuta sottoscrizione dell'atto di concessione.

In caso di parità tra offerenti si procederà all'assegnazione mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Il presidente della selezione giudicherà inappellabilmente sull'ammissione o meno dei concorrenti alla gara e sull'accettazione dell'offerta di ciascun concorrente.

Nel caso di inadempimento dell'assegnatario a qualsiasi obbligo su di esso gravante in conseguenza dell'assegnazione la cauzione presentata all'atto dell'offerta sarà incamerata dall'Amministrazione.

La cauzione versata dall'assegnatario sarà svincolata in seguito alla stipula dell'atto di concessione.

La cauzione versata dai partecipanti non assegnatari sarà svincolata in seguito all'intervenuta assegnazione. La cauzione sarà altresì svincolata in ogni altro caso in cui l'Amministrazione ritenga di non procedere ad alcuna assegnazione. In ogni caso nessun rimborso sarà dovuto ai partecipanti per le spese sostenute.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DEI DOCUMENTI**

Coloro che intendono partecipare all'asta dovranno far pervenire all'Azienda USL della Romagna – U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio – Viale Ghirelli n. 286 – 47521 Cesena (FC) presso l'Ospedale "M. Bufalini" di Cesena, non più tardi delle ore 13,00 del giorno **lunedì 14 dicembre 2020**, in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, l'offerta ed i documenti di seguito indicati.

Il termine è da intendersi perentorio ed inderogabile, pena l'esclusione dalla gara.

All'esterno del plico oltre all'indicazione del mittente dovrà riportarsi la dicitura:

**“OFFERTA SELEZIONE PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE SITO IN PREMILCUORE, VIA VALBURA N. 3”.**

Il plico dovrà contenere due distinte buste, entrambe regolarmente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura e riportanti sul frontespizio, oltre al nominativo dell'offerente e all'oggetto della gara, rispettivamente le diciture:

- OFFERTA ECONOMICA
- DOCUMENTI

Si precisa, altresì, che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

La presentazione dell'offerta importa accettazione incondizionata di tutte le clausole del presente avviso e dell'atto di concessione in essi contenute, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c.

### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla selezione, imprese individuali, società di persone o di capitali, cooperative, consorzi, aggregazioni, raggruppamenti o altri enti collettivi regolarmente costituiti, che alla data di presentazione dell'offerta siano in possesso della iscrizione al registro delle imprese presso la camera di commercio, ovvero ad altro Albo o Registro normativamente previsto, relativa all'attività socio – sanitaria psichiatrica residenziale cui si riferisce l'offerta presentata.

I partecipanti alla selezione devono altresì dimostrare di essere in possesso di consolidata esperienza nella gestione di strutture destinate ad attività socio – sanitaria psichiatrica residenziale, con capacità ricettiva pari ad almeno 20 (venti) posti ed essere titolari di autorizzazione al funzionamento ai sensi della L.R. E-R 06.12.2019, n. 22.

### **CONTENUTO DELLA BUSTA “OFFERTA ECONOMICA”**

Nella busta contraddistinta dalla dicitura “Offerta economica” sarà inserita la sola offerta, da redigersi su carta bollata, in lingua italiana, secondo il modulo “Offerta economica” allegato riportante:

- l'oggetto della gara;
- denominazione e ragione sociale (quale risulta dai registri della Camera di Commercio, o altri Albi o Registri normativamente previsti, ovvero dall'atto costitutivo) ed il relativo numero di codice fiscale e/o della partita IVA, nonché l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita del/i legale/i rappresentante/i (*nel caso di concorrente plurisoggettivo il suddetto requisito deve essere posseduto da ciascuna delle imprese che lo compongono ovvero dall'impresa indicata come esercitante l'attività*);
- la dichiarazione di accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso, nonché di tutte le clausole contenute nello schema di atto di concessione allegato;
- l'impegno ad esercitare nei locali da affidarsi in concessione attività di tipo socio – sanitaria psichiatrica residenziale nei limiti della capacità ricettiva consentita dalla normativa vigente;
- il canone annuo offerto, espresso in cifre ed in lettere, che dovrà essere superiore o almeno pari a quello base di gara. In caso di discordanza tra il numero indicato in cifre e quello in lettere è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente.

L'offerta dovrà essere sottoscritta per esteso dall'offerente o da persona munita di apposita procura speciale.

### **CONTENUTO DELLA BUSTA "DOCUMENTI"**

Nella busta contraddistinta dalla dicitura "documenti" dovranno essere inseriti:

- A) L'originale della ricevuta bancaria comprovante l'avvenuto versamento sul conto di tesoreria IBAN IT 34 W 03069 13298 100000300064 dell'importo di Euro 3.890,00 (tremilaottocentonovanta/00) a titolo di deposito cauzionale.  
Ai concorrenti non assegnatari il deposito cauzionale sarà restituito non appena intervenuta l'assegnazione in favore del migliore offerente.
- B) Documenti attestanti la capacità dei partecipanti ad impegnarsi in nome e per conto di persone giuridiche (es. procura notarile in originale o copia autentica, certificato della Camera di Commercio dal quale risulti il nominativo della persona che ha la rappresentanza della Ditta o Società interessata);
- C) Dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, redatta in carta semplice, secondo il modulo "Dichiarazione Sostitutiva" allegato attestante:
- **l'inesistenza a proprio carico di condanne penali** che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione; nel caso di Società, Cooperative o Consorzi, aggregazioni, raggruppamenti o altri enti collettivi, tale dichiarazione deve riguardare tutti gli amministratori muniti di rappresentanza; nel caso di Società in nome collettivo deve riguardare tutti i soci; nel caso di Società in accomandita semplice tutti i soci accomandatari;
  - **per le Ditte individuali, le Società, le Cooperative ed i Consorzi:** dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, dal quale risulti il nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Ditta; da tale dichiarazione deve anche risultare che la Ditta non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato; deve risultare, altresì, il nominativo di tutti gli accomandatari per le S.a.s. e di tutti i Consorziati per i Consorzi; detta dichiarazione è richiesta in alternativa alla presentazione del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio in data non anteriore a sei mesi rispetto alla data fissata per l'asta;
  - di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta o concordato preventivo e che non è in corso procedura per la dichiarazione di tali situazioni;
  - di non avere riportato condanne penali e non essere destinatario di provvedimenti che comportano l'applicazione di misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/1956 o di una delle cause ostative di cui all'art. 10 della Legge n. 575/1965;
  - di non avere riportato a proprio carico sentenza di condanna definitiva o decreto penale di condanna o di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 c.p.c. per reati in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale;
  - di non avere reso nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente bando false dichiarazioni in merito ai requisiti di partecipazione alle procedure di gara per l'affidamento di contratti pubblici;
  - di non avere commesso violazioni, definitivamente accertate, degli obblighi previdenziali e assistenziali;
  - di non essere destinatario di misure interdittive e sanzioni che comportino divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
  - di non essere incorso nel triennio precedente la pubblicazione del bando in risoluzione per inadempimento imputabile di contratti con la pubblica amministrazione;

- di essere iscritto al Registro delle Imprese, o altro previsto Albo o Registro;
- di essere in possesso di consolidata esperienza nella gestione di strutture destinate ad attività socio – sanitaria psichiatrica residenziale, con capacità ricettiva pari ad almeno 20 (venti) posti;
- di essere titolare di autorizzazione al funzionamento di attività socio – sanitaria psichiatrica residenziale ai sensi della L.R. E-R 06.12.2019, n. 22;
- di disporre di attrezzature e mezzi, nonché di personale adeguato per numero e qualifica allo svolgimento dell'attività per cui l'immobile è concesso.

Per le società e le altre persone giuridiche le suddette dichiarazioni devono essere riferite a tutti i soggetti investiti del potere di amministrazione o rappresentanza.

Le dichiarazioni rese verranno verificate da questa Pubblica Amministrazione.

Qualora dal controllo effettuato emerga che il contenuto di taluna delle dichiarazioni rese è mendace, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 del DPR 445/2000).

- D) la copia dello schema di atto di concessione, sottoscritto dall'offerente con firma leggibile in calce ed in ogni foglio intermedio.

## **SOPRALLUOGO**

La Ditta partecipante potrà effettuare, previa richiesta da inoltrare all'indirizzo [progettazioneviluppoedilizio@pec.auslromagna.it](mailto:progettazioneviluppoedilizio@pec.auslromagna.it), un sopralluogo guidato per prendere visione dell'immobile, con relativi i destinati apparecchiature, attrezzature, arredi, oggetto di concessione.

In riscontro alle richieste del sopralluogo verrà data comunicazione tramite PEC.

Per ogni sopralluogo sarà presente un referente aziendale dell'Azienda U.S.L. che accompagnerà i rappresentanti dei soggetti interessati.

Al sopralluogo deve presenziare il rappresentante degli stessi, munito di delega scritta del legale rappresentante e, in ogni caso, non più di due rappresentanti per ogni impresa.

In caso di aggregazione, raggruppamento o ente collettivo, è necessaria la presenza di almeno un rappresentante – munito di delega scritta del legale rappresentante – di una delle Ditte costituenti l'aggregazione, il raggruppamento o l'ente collettivo.

Si precisa che in caso di mancata effettuazione dei sopralluoghi, l'offerente, successivamente alla presentazione dell'offerta, non potrà avanzare obiezioni o pretese in merito alla non conoscenza di circostanze che avrebbero potuto influire sulla formulazione dell'offerta stessa.

## **CLAUSOLA SOCIALE**

Con la presente procedura l'Azienda USL della Romagna, intende perseguire la finalità sociale di salvaguardia dei livelli occupazionali e delle condizioni contrattuali.

A tal fine, in caso di cambio di gestione della struttura, il concessionario subentrante, al fine di garantire i livelli occupazionali esistenti, si impegna ad applicare le disposizioni previste dalla contrattazione collettiva e ad assorbire in via prioritaria, per il periodo di durata del contratto, il personale già alle dipendenze del concessionario uscente attualmente impiegato presso l'immobile oggetto di concessione a condizione che il numero e la qualifica degli stessi siano armonizzabili con l'organizzazione di impresa dell'assegnatario e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste per l'esecuzione dell'attività.

Il concessionario subentrante deve, pertanto, prioritariamente assumere gli stessi addetti che operavano alle dipendenze del concessionario uscente, a condizione che il loro numero e la loro qualifica siano armonizzabili con l'organizzazione d'impresa prescelta dal concessionario subentrante.

Pertanto, ciascun soggetto partecipante alla selezione dovrà tener conto, nella predisposizione dell'offerta, della finalità sociale che informa la presente procedura.

### **PRINCIPALI CONDIZIONI DI CONCESSIONE**

La concessione ha ad oggetto esclusivamente l'immobile sopra descritto, con annessi arredi e attrezzature di proprietà del concedente ivi presenti.

L'assegnatario dovrà svolgere all'interno dell'immobile concesso in uso esclusivamente attività socio-sanitaria psichiatrica residenziale debitamente autorizzata ai sensi della L.R. Emilia Romagna 6.12.2019, n. 22.

La durata della concessione è stabilita in anni sei, rinnovabili per un uguale periodo di anni sei, esclusivamente in forma scritta e a seguito di espressa pattuizione tra le parti.

L'immobile oggetto del presente avviso fino al 31.12.2020 è concesso in uso ad altro soggetto esercente attività socio sanitaria psichiatrica residenziale in regime di libero mercato senza alcun vincolo di "fornitura" di utenti da parte del Concedente. Alla suddetta data del 31.12.2020 il Concessionario uscente provvederà pertanto a rimuovere arredi e attrezzature di sua proprietà presenti presso l'immobile.

Il canone di concessione, comprensivo del rimborso spese forfetario per utenze, con esclusione della fornitura di energia elettrica da intestarsi direttamente al concessionario, sarà soggetto a rivalutazione annuale in relazione al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, risultante dai numeri di indice nazionali determinati dall'ISTAT, verificatasi nell'anno precedente, con riferimento al mese di gennaio. L'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone precedentemente aggiornato

Contestualmente alla stipulazione dell'atto di concessione, l'assegnatario dovrà consegnare al concedente, a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'atto di concessione stesso e della riconsegna dell'immobile, con i relativi arredi, nel medesimo stato in cui versava al momento della consegna, salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà, una fidejussione bancaria o assicurativa dell'importo pari ad una annualità del canone offerto, valida fino al 180° giorno dalla scadenza del rapporto, o dopo l'eventuale data di recesso/risoluzione anticipata dello stesso.

La suddetta garanzia dovrà essere escutibile, a prima richiesta del concedente beneficiario - senza l'onere della preventiva escussione dell'obbligato principale di cui all'art. 1944 c.c., con rimozione di ogni eccezione anche in ordine al rapporto sottostante e nonostante eventuali opposizioni da parte dell'obbligato principale e/o di terzi - nel caso di inadempienza da parte del concessionario anche di un solo articolo dell'atto di concessione o in caso di danno accertato arrecato al concedente, ai beni tutti oggetto di concessione o alla collettività.

La fidejussione sarà svincolata decorsi 180 giorni dalla risoluzione del rapporto.

Tutte le spese inerenti e conseguenti all'atto di concessione, comprese le imposte di bollo e di registro, sono interamente a carico del concessionario che vi provvederà direttamente. Sono altresì a carico del Concessionario tutte le spese dirette e indirette connesse all'atto di concessione, compresi eventuali sanzioni, interessi e ogni altro onere fiscale.

L'atto di concessione sarà regolato secondo lo schema allegato al presente avviso e, per quanto non espressamente previsto, dalle disposizioni di legge vigenti in materia di concessioni amministrative.

### **INFORMATIVA PRIVACY**

I dati personali acquisiti dall'Amministrazione nel corso della procedura saranno soggetti a trattamento nel rispetto della privacy e degli obblighi di riservatezza cui è ispirata l'attività

dell'Ente, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e del Regolamento Europeo n. 2016/679 (GDPR).

I dati saranno trattati unicamente per scopi di natura amministrativa inerenti l'esecuzione del contratto oggetto di gara e in tutti gli altri casi per i quali la legge consente il trattamento. Acquisite le suddette informazioni, con la presentazione dell'offerta il concorrente acconsente espressamente il trattamento dei dati nei termini sopra indicati.

### **DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non esplicitamente previsto si fa rinvio alla normativa vigente in materia.

Cesena, lì 13/11/2020

Il Direttore U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio  
Arch. Enrico Sabatini

### **ALLEGATI**

- 1) Schema atto di concessione;
- 2) Planimetrie immobile;
- 3) Elenco arredi;
- 4) Modulo "Offerta Economica";
- 5) Modulo "Dichiarazione Sostitutiva".