

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

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI EDIFICIO CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZI EDUCATIVI SITO IN COMUNE DI RIMINI, VIALE LUIGI SETTEMBRINI N.1

In esecuzione della **determinazione n. 488 del 15/02/2023**, si rende noto che il **giorno mercoledì 29/03/2023**, con inizio alle **ore 10.00** negli Uffici della U.O. Attività Tecniche Rimini della Azienda USL della Romagna, presso il Presidio Ospedaliero “Infermi” di Rimini - Viale Settembrini n. 2, si procederà ad esperimento di gara ufficiosa per la concessione a far data dal 01/09/2023, della seguente unità immobiliare:

immobile, posto all'interno dell'area ospedaliera del Presidio “*Infermi*” di Rimini e sito in Comune di Rimini, Viale Luigi Settembrini n. 1, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 99, particella 2467, Z.C. 1, categoria B/5, classe 2, consistenza metri cubi 6.245, piano T, come meglio identificato in colore giallo nella planimetria allegata al presente avviso all.to 1) oltre agli spazi esterni di pertinenza, da destinarsi allo svolgimento di servizi educativi.

L'immobile è assoggettato di vincolo di destinazione d'uso a servizi educativi in forza di atto unilaterale d'obbligo in favore della Regione Emilia-Romagna.

Costituiscono altresì oggetto di concessione gli arredi e le attrezzature di proprietà del concedente, di cui all'allegato 2), presenti nell'immobile sopra indicato, nello stato di fatto in cui si trovano.

L'immobile comprensivo di arredi e attrezzature 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 e dovranno altresì essere sostituiti in caso di deperimento d'uso. Gli eventuali danni ai locali e relativi impianti e attrezzature che venissero rilevati in corso di concessione o successivamente alla sua scadenza, dovranno essere immediatamente risarciti all'Azienda USL da parte del concessionario.

Il concessionario si obbliga a mantenere i locali e gli spazi esterni di pertinenza concessi, nelle condizioni di massimo decoro ed igiene, consone all'attività da espletarsi. Il concedente ha facoltà di perseguire qualsiasi anomalia e, nei casi più gravi, di revocare la concessione.

Eventuali lavori necessari a rendere funzionali alle esigenze del concessionario i suddetti locali, dovranno essere tempestivamente eseguiti a cura e spese del concessionario stesso, previa autorizzazione del concedente, in accordo con lo stesso. Prima dell'effettuazione di interventi e lavori nel corso del rapporto, il concessionario dovrà sottoporre il relativo progetto alla inderogabile approvazione della proprietà concedente.

Eventuali lavori di sistemazione e migliorie autorizzati ed eseguiti a cura e spese del concessionario non saranno oggetto di rimborso o indennizzo da parte di AUSL.

Prezzo base di gara: Euro 45.000 annui
Deposito cauzionale: Euro 4.500

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 della U.O. Attività Tecniche Rimini della Azienda U.S.L. della Romagna presso il Presidio Ospedaliero “Infermi” di Rimini, Viale Settembrini n. 2.

Si precisa che l'edificio in oggetto, stanti i requisiti strutturali, è autorizzabile al funzionamento per un massimo di:

- 73 posti di Nido oltre a relativo overbooking nella misura massima del 15% previsto dalla Legge Regionale n.19/2016, DGR E-R 1564/2017 – punto 2.4.a)

o, in alternativa:

- per n. 58 posti di Nido, oltre al relativo overbooking nella misura massima al 15% previsto dalla Regionale n.19/2016, quanto al servizio nido, oltre ad una (1) sezione di Scuola d'Infanzia di massimo n. 26 posti.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La selezione sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base di gara indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

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 del deposito cauzionale.

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

Dell'esito della gara verrà redatto formale verbale che, 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 d'asta giudicherà inappellabilmente sull'ammissione o meno dei concorrenti alla gara e sulla accettazione dell'offerta di ciascun concorrente.

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

La cauzione verrà svincolata per l'assegnatario in seguito alla stipula dell'atto di concessione e decurtata dal pagamento del primo canone di concessione. Per gli altri partecipanti la cauzione sarà svincolata e restituita in seguito all'intervenuta assegnazione definitiva.

La cauzione sarà altresì svincolata e restituita in ogni altro caso in cui l'Amministrazione ritenga di non procedere ad alcuna assegnazione. In tale ultima evenienza 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. ATTIVITA' TECNICHE RIMINI, Viale Settembrini n. 2 – 47923 Rimini (RN) presso il Presidio Ospedaliero "Infermi" di Rimini, ingresso principale, 2° Piano non più tardi delle **ore 12,00 del giorno 27/03/2023**, 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 DI EDIFICIO CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO EDUCATIVO, SITO IN COMUNE DI RIMINI, VIALE LUIGI SETTEMBRINI N. 1.

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 comporta 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 persone fisiche, società di persone o di capitali o altri enti collettivi regolarmente costituiti che alla data di presentazione dell'offerta siano in possesso dei requisiti idonei alla gestione delle attività coerenti con quelli ad oggetto del presente avviso.

Costituiscono requisiti di idoneità:

- a. iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara.
- b. ovvero iscrizione ad altri registri o albi, in particolare:
 - per gli Enti del Terzo Settore: regolare iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore di cui agli artt. 45 e ss. del D.Lgs. 117/2017;
 - per le cooperative sociali ex legge n. 381/1991 e i relativi consorzi: regolare iscrizione nell'Albo regionale delle cooperative sociali per attività inerenti l'oggetto della presente procedura, precisando i dati dell'iscrizione, l'oggetto sociale e le generalità delle persone che rappresentano legalmente la cooperativa;
 - per i soggetti aventi diversa forma giuridica, iscrizione in elenchi, albi e registri previsti dalla specifica disciplina di riferimento (ad es. registro delle persone giuridiche, ecc.).

I partecipanti alla selezione dovranno altresì dimostrare di avere gestito per almeno un triennio, anche non continuativo, un nido di infanzia regolarmente autorizzato nelle dimensioni non inferiori a 20 posti.

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;
- per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale;
- per le persone giuridiche (Enti, Società, Cooperative): esatta denominazione e ragione sociale, quale risulta dai registri della Camera di Commercio 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 rappresentate/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 bando, nonché di tutte le clausole contenute nello schema di concessione allegato;
- l'impegno ad esercitare nei locali da affidarsi in concessione l'attività di servizio educativo nei limiti della capacità ricettiva consentita per l'immobile, dalla normativa vigente;

- il canone annuo offerto, espresso in cifre ed in lettere, che dovrà essere superiore o almeno pari a quello a 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 concedente.

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 4.500 (quattromilacinquecentoeuro/00) a titolo di deposito cauzionale.
Ai concorrenti non assegnatari il deposito cauzionale sarà restituito non appena intervenuta l'assegnazione in favore del miglior offerente;
- B) documenti attestanti la capacità dei partecipanti ad impegnarsi in nome e per conto di altre persone fisiche o 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);
- 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, 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 e gli altri Enti Collettivi: dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese o al Registro Nazionale Unico del Terzo Settore o all'Albo Regionale delle Cooperative Sociali o ad altri elenchi, albi, registri previsti da specifica disciplina di riferimento, dai quali risulti il nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Ditta/Società/Cooperativa/Consorzio/Ente; da tale dichiarazione deve anche risultare che la stessa non si trovi 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;
 - 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 aver 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.p. per reati in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale;
 - di non aver 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 ed 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 al Registro Nazionale Unico del Terzo Settore o all'Albo Regionale delle Cooperative Sociali o ad altri elenchi, albi, registri previsti da specifica disciplina di riferimento;
 - avere gestito per almeno un triennio, anche non continuativo, un nido di infanzia regolarmente autorizzato nelle dimensioni non inferiori a 20 posti;

- di disporre di attrezzature e mezzi ritenuti necessari in aggiunta a quanto presente nell'immobile concesso e 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 parte di questa Pubblica Amministrazione prima della assegnazione definitiva e, in considerazione della differita data di inizio della concessione, ne verrà riverificata la veridicità prima della sottoscrizione dell'atto di concessione.

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 dell'atto di concessione sottoscritto dall'offerente con firma leggibile in calce ed in ogni foglio intermedio.

SOPRALLUOGO

L'offerente potrà effettuare, previa richiesta da inoltrare **entro lunedì 13/03/2023** all'indirizzo attivitecniche@pec.auslromagna.it (O MAIL tecnico.rn@auslromagna.it), un sopralluogo guidato per prendere visione dell'immobile, attrezzature e arredi oggetto di concessione.

Al sopralluogo sarà presente un referente della Azienda U.S.L. che accompagnerà i rappresentanti dei soggetti interessati.

Al sopralluogo deve presenziare il rappresentante dei soggetti interessati, 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 del sopralluogo, l'offerente, successivamente alla presentazione dell'offerta, non potrà avanzare obiezioni o pretese alla non conoscenza di circostanze che avrebbero potuto influire sulla formulazione dell'offerta stessa.

LICENZE E AUTORIZZAZIONI

L'assegnatario dovrà provvedere all'acquisizione ed al mantenimento per tutta la durata della concessione delle autorizzazioni al funzionamento del Servizio di Nido. L'acquisizione ed il mantenimento delle predette autorizzazioni e parificazione è clausola del redigendo contratto di concessione, il suo venir meno determina la decadenza dell'assegnazione dell'immobile e la conseguente risoluzione contrattuale. L'assegnatario è tenuto inoltre a conseguire l'accreditamento del servizio nido, ai sensi della L.R. n. 19/2016 e della DGR n. 704/2019 entro 18 mesi dall'aggiudicazione della concessione.

L'impresa è altresì obbligata a garantire con puntualità e precisione i debiti informativi correlati all'autorizzazione e alla paritarietà:

- per il servizio di nido alle richieste di dati da parte del Comune di Rimini e della Regione Emilia Romagna, nell'ambito della rilevazione annuale SPIER (Sistema informativo servizi prima infanzia), dei debiti informativi definiti dalle convenzioni stipulate col Comune di Rimini per l'accesso agli abbattimenti tariffari e di tutte le richieste future che verranno stabilite dalle Istituzioni pubbliche competenti.

Il Concessionario è tenuto a tutti gli adempimenti utili all'accesso da parte delle famiglie a tutti gli eventuali finanziamenti pubblici.

Sarà onere del concessionario acquisire ogni nulla osta, autorizzazione, licenza o permesso da rilasciarsi da parte di qualsiasi autorità per l'esercizio dell'attività nell'immobile concesso in uso. Il concedente resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa concessa in uso.

PRINCIPALI CONDIZIONI DI CONCESSIONE

La concessione ha ad oggetto l'immobile sopra descritto, con annessi arredi e attrezzature di proprietà del concedente ivi presenti e di cui all'allegato 2, nello stato di fatto in cui si trovano.

All'interno dell'immobile concesso in uso, autorizzato ai sensi della Legge Regionale n.19/2016, DGR E-R 1564/2017 – punto 2.4.a, per n. 73 posti nido oltre a relativo overbooking nella misura massima del 15% o per n. 58 posti di Nido, oltre al relativo overbooking nella misura massima al 15% quanto al servizio nido, oltre ad una (1) sezione di Scuola d'Infanzia di massimo n. 26 posti, l'assegnatario dovrà svolgere l'attività di servizio educativo ed eventuali altre attività aggiuntive compatibili con il vincolo di destinazione gravante sull'immobile stesso.

La durata della concessione è stabilita in anni sei (6), a decorrere dal 01.09.2023, rinnovabili per ulteriori anni sei (6), esclusivamente in forma scritta e a seguito di espressa pattuizione fra le parti.

L'immobile del presente avviso fino al 31/08/2023 è concesso in uso ad altro soggetto esercente attività di servizi educativi. Alla suddetta data il soggetto uscente provvederà a rimuovere arredi e attrezzature di sua proprietà presenti presso l'immobile.

Il canone di concessione offerto, oltre Iva di legge, 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, verificatesi nell'anno precedente, con riferimento al mese di settembre. 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 una fidejussione bancaria 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, 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.

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.

RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento della presente ricerca di immobile in locazione è la Dott.ssa Elisa Palermo dell'Ufficio Patrimonio aziendale - S.S.D. Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio.

INFORMAZIONI

Per informazioni e chiarimenti relativi alla presente indagine di mercato è possibile contattare:

Il Rup Dott.ssa Elisa Palermo telefono 0541 653034 – elisa.palermo@auslromagna.it

PUBBLICITA'

Il presente Avviso e i suoi allegati sono pubblicati sul sito web dell'Azienda USL della Romagna

<https://amministrazionetrasparente.auslromagna.it/pubblicita-legale/avvisi-bandi-indagini-immobiliari>

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 ai sensi del Regolamento Europeo n. 2016/679 (GDPR) e del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i. (Codice in materia di protezione dei dati personali).

I dati saranno trattati unicamente per scopi di natura amministrativa inerenti l'esecuzione dell'atto di concessione 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.

Rimini, lì

Il Direttore/Resp.le _____

ALLEGATI

- 1) Planimetrie catastali;
- 2) Elenco attrezzature e arredi di proprietà AUSL;
- 3) Schema atto di concessione;
- 4) Modulo "Offerta Economica";
- 5) Modulo "Documenti".