



S.C. ECONOMICO FINANZIARIO E PATRIMONIALE

U.O.S. PATRIMONIO

<p style="text-align: center;">AVVISO DI GARA CONCESSIONE IN VALORIZZAZIONE MEDIANTE LOCAZIONE EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001 E S.M.I. E ART. 58 COMMA 6 D.L. 112/2008 E S.M.I., DELL'IMMOBILE DENOMINATO "COSTA AZZURRA" SITO IN VIA DE CRISTOFORO 2/4 - CATANIA</p>

Sommario

PREMESSE.....	3
1. INFORMAZIONI GENERALI	4
2. OGGETTO DELL' AVVISO DI GARA	5
3. STATO DI FATTO DEI LOCALI	6
4. SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE DEI LOCALI	6
5. TERMINI CONCESSIONE IN VALORIZZAZIONE: DURATA E CANONE	7
6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....	7
7. SOGGETTI AMMESSI	10
8. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	10
8.1 Contenuto BUSTA A – Documentazione amministrativa	12
8.2 Contenuto Busta B.....	17
8.3 Contenuto Busta C	18
9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	20
10. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE	20
10.1 Metodo per l'attribuzione del punteggio totale	22
10.1.1 - Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte tecniche proposta progettuale:	23
10.1.2 - Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte economico temporali	24
11. PROCEDURA DI GARA - INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE.....	25
12. ADEMPIMENTI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	27
13. ULTERIORI DISPOSIZIONI.....	27
14. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO LOCATIVO	28
14.1 CONSEGNA DEL BENE	30
14.2 RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE PER E NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.....	30
14.3 ULTIMAZIONE INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITA'	31
14.4 MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI. MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	31
14.5 CANONE DI LOCAZIONE	32
14.6 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.....	33
14.7 ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE.....	33

15.	SVOLGIMENTO ATTIVITA' ECONOMICHE.....	33
15.1	SUBLOCAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE.....	34
15.2	FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI	35
16.	GARANZIE DEFINITIVE	35
17.	COPERTURE ASSICURATIVE.....	36
18.	RICONSEGNA DEL BENE	37
19.	IPOTESI DI RISOLUZIONE	37
20.	RECESSO DELL'AZIENDA	37
21.	RECESSO DEL CONDUTTORE	38
22.	ULTERIORI INFORMAZIONI.....	38
23.	PROCEDURE DI RICORSO	39
24.	ACCESSO AGLI ATTI	39
25.	ALLEGATI	40

PREMESSE

Premesso che con avviso esplorativo l'Azienda Ospedaliera Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania, in esecuzione della Deliberazione del D.G. n. 2327 del 07.12.2021 avente ad oggetto Piano di ricognizione straordinaria e valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile, avviava una procedura finalizzata all'acquisizione delle "manifestazioni d'interesse" con lo scopo di favorire la partecipazione e la consultazione di soggetti potenzialmente interessati, per l'eventuale utilizzo del compendio immobiliare denominato "Costa Azzurra" sito in via De Cristoforo 2/4 – Catania di proprietà aziendale, e facente parte del patrimonio disponibile aziendale, mediante eventuale e successiva procedura ad evidenza pubblica di concessione di valorizzazione anche per il tramite eventuale locazione commerciale, ai sensi dell'art. 3bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, come modificato e integrato dal comma 308 dell'art. 1, l. 24 dicembre 2012, n. 228 ed ai sensi dell'art. 58 comma 6 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133

Detto Avviso veniva pubblicato all'Albo Pretorio dell'Azienda Ospedaliera, all'albo pretorio del Comune e della Città Metropolitana di Catania dal 20 giugno 2022 al 26 luglio 2022 oltre che sul sito aziendale nella sezione bandi di gara.

Ad esito della sopra indicata procedura di acquisizione delle manifestazioni di interesse, con il presente Avviso di gara l'Azienda Ospedaliera Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania, in esecuzione della Deliberazione del D.G. n.2823 del 29.12.2022, intende avviare una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla concessione di valorizzazione mediante locazione degli stessi, ai sensi dell'art. 3bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, come modificato e integrato dal comma 308 dell'art. 1, l. 24 dicembre 2012, n. 228 ed ai sensi dell'art. 58 comma 6 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133.

L'AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA POLICLINICO "G. RODOLICO – SAN MARCO" DI CATANIA

RENDE NOTO

che intende procedere, ai sensi del combinato disposto di cui all' art. 3-bis D.L. n. 351/2001 e s.m.i. ed all'art. 58 comma 6 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 e s.m.i., alla concessione in valorizzazione mediante locazione del bene indicato al punto 2 del presente Avviso pubblicato, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale delle Regione Siciliana – GURS, all'albo pretorio del Comune di Catania e della Città Metropolitana di Catania, all'albo pretorio dell'azienda, mediante pubblicazione integrale di tutti i documenti di gara e degli eventuali chiarimenti unitamente alla ulteriore documentazione di gara sul sito web della Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania www.policlinicovittorioemanuele.it nella sezione bandi di gara, ed ancora per estratto su n. 2 quotidiani a diffusione nazionale e n. 2 a diffusione locale, salve eventuali ed ulteriori forme di pubblicità.

1. INFORMAZIONI GENERALI

Alla locazione in oggetto non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, recante il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

La procedura NON è divisa in lotti, avendo ad oggetto il compendio immobiliare denominato "Costa Azzurra" (lotto unico);

Ai sensi dell'art. 3-bis comma 4-bis D.L. n. 351/2001, è espressamente previsto che al termine del periodo di durata della locazione, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, l'Ente proprietario riconosce al conduttore, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali e ferma restando l'applicazione dell'art. 5 comma 2 del D.lgs 502/1992 e s.m.i. in materia di assoggettamento alla preventiva autorizzazione regionale, il diritto di prelazione per l'eventuale acquisto dell'immobile dato in concessione di valorizzazione mediante locazione, al prezzo di mercato;

La durata della concessione di valorizzazione mediante locazione, in relazione al progetto di valorizzazione presentato, sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e, comunque, non potrà eccedere i 50 anni ai sensi dell'art. 3-bis comma 4 del D.L. 351/2001 e s.m.i.

La base d'asta soggetta a rialzo è fissata unicamente in relazione all'elemento quantitativo canone annuo, determinata ai sensi dell'art. 6 DM 258/1998 sulla base dell'ultimo canone previsto per la conduzione del medesimo compendio immobiliare, e del moltiplicatore ivi stabilito, come meglio indicato nelle specifiche previsioni del presente documento.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**04 aprile 2023 ore 12:00**). In caso di mancata stipula del contratto di locazione entro il predetto periodo, l'Azienda richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che l'Azienda riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto/contratto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della locazione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 3-bis co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001 e s.m.i., ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, è ammessa la possibilità di subconcedere le attività economiche o di servizio da instaurare sul bene.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Azienda, mediante il percorso "bandi di gara".

Il Responsabile del procedimento ai sensi della l. n. 241/1990 e s.m.i. è il Dott. Giuseppe Menta Responsabile U.O.S. Patrimonio dell'Azienda reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica serviziopatrimonio@policlinico.unict.it.

2. OGGETTO DELL' AVVISO DI GARA

Oggetto del presente Avviso di gara è la concessione in valorizzazione mediante locazione ad uso commerciale, del compendio immobiliare denominato "Costa azzurra" sito in via De Cristoforo 2/4 – Catania di proprietà aziendale, censito come segue al catasto fabbricati di Catania:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Cat	Classe
F	CATANIA (CT) VIA DE CRISTOFORO, 4 Piano SS-T - AMM	8	141		cat. F/4	
F	CATANIA (CT) VIA DE CRISTOFORO, 4 Piano T	8	141	1	zona1 cat. C/6	5

Il manufatto è composto da un unico corpo di fabbrica a pianta pressoché quadrata, che comprende una sola elevazione fuori terra e si sviluppa su tre livelli: seminterrato con una superficie lorda di circa 550 mq, piano terra con una superficie lorda di circa 480 mq e, piano ammezzato con una superficie lorda di circa 130 mq. In copertura esiste un torrino e n. 2 volumi tecnici la cui superficie lorda di circa 37 mq. La copertura presenta una superficie complessiva lorda di circa 280 mq, in parte realizzata con tetto a falde ricoperto con coppi siciliani e la rimanente parte coperta a terrazza. Quanto precede fatta salva la più precisa determinazione e come in fatto.

L'immobile nell'insieme comprende anche un'area di pertinenza posta a nord, a confine con la via De Cristoforo ove è posto l'ingresso; a sud confina con il mare e parte della spiaggetta del golfo di Ognina.

Si fa espresso rinvio alle allegate Planimetrie foglio 8 part. 141 via De Cristoforo 2/4 Catania.

Si forniscono a titolo meramente illustrativo alcuni rilievi fotografici del sito, senza che ciò possa costituire deroga all'esecuzione del sopralluogo obbligatorio di cui al successivo art. 4.

Detti locali saranno posti in locazione nello stato di fatto, di diritto e di conservazione in cui si trovano, tenuto conto delle indicazioni di dettaglio contenute al successivo art. 3, restando a carico dell'eventuale concessionario / conduttore ed in deroga alle previsioni di cui all'art. 1621 cc tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riqualificazione necessarie per come di seguito dettagliato.

Si precisa altresì che i locali e le aree saranno eventualmente concessi/locati a corpo e non a misura: pertanto, ogni eccesso o difetto rispetto ai dati sopra indicati non comporterà alcuna variazione dell'eventuale canone di concessione / locazione e delle altre condizioni del contratto per come definiti ad esito della presente procedura ad evidenza pubblica.

Restano altresì a carico dell'eventuale conduttore l'attivazione delle relative utenze di adduzione elettrica, idrica e gas e rifiuti e più in generale tutti gli oneri per l'acquisizione di tutti i visti, certificazioni, autorizzazioni, denunce e quant'altro si rendesse necessario per l'avvio e la gestione dell'attività proposta e per l'uso e il funzionamento di tutte le componenti strutturali ed impiantistiche installate in loco dal concessionario / conduttore medesimo in relazione alla tipologia di attività da espletare.

Il conduttore mediante gli interventi di qualificazione dovrà intervenire sugli immobili concessi nel

rispetto degli atti di programmazione territoriali vigenti - comunali e sovracomunali - e delle prescrizioni urbanistiche vigenti.

Gli interventi sui locali e le aree oggetto di valorizzazione sono riconducibili a lavori di natura straordinaria ed ordinaria, di riqualificazione, di ristrutturazione, restauro e risanamento funzionale, impiantistico e strutturale del fabbricato, oltre alla ristrutturazione delle rispettive aree pertinenziali esterne: **l'esecuzione di tali interventi richiede in ogni caso il rilascio dei previsti titoli autorizzatori di natura edilizia e paesaggistica.**

3. STATO DI FATTO DEI LOCALI

L'intera area dell'immobile allo stato risulta quale area di cantiere in relazione alle lavorazioni per opere di manutenzione, riqualificazione e risanamento avviate dal precedente conduttore, ad esito delle determinazioni assunte giusta deliberazione n. 862 del 02/05/2018 a titolo di accordo transattivo tra le parti, ed oggetto di interruzione per il rilascio volontario da parte dello stesso perfezionatosi in data 01/02/2022.

Sull'immobile grava la realizzazione da parte del conduttore pro tempore di manufatti senza la preventiva concessione edilizia in relazione alle quali pendono, innanzi al Comune di Catania, le relative domande di concessione in sanatoria pratica n. 14151 prot. 40912 presentate dal conduttore pro tempore in data 28.06.1986: in tal senso il conduttore subentrato, per effetto del richiamato accordo transattivo di cui alla deliberazione n. 862/2018, presentava in data 10/10/2018 ulteriore istanza di ottenimento del permesso di costruire in sanatoria al Comune di Catania ed in data 11/10/2018 la stessa istanza veniva presentata alla Soprintendenza ai BB.CC.AA di Catania per il rilascio del parere di competenza.

L'edificio risulta carente dal punto di vista impiantistico e segnatamente degli impianti elettrici, di illuminazione, idrici e di condizionamento e ricambio aria, in uno agli impianti speciali (telefonici, rete dati ed altro)

L'edificio deve altresì essere sottoposto ad apposito ed integrale adeguamento anticendio in funzione della tipologia di attività che l'eventuale concessionario vorrà porre in essere con la gestione dell'immobile, sulla base della normativa vigente in materia.

4. SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE DEI LOCALI

In ordine ad una compiuta valutazione dello stato dei locali, è prevista l'effettuazione **obbligatoria** del sopralluogo in sito, da attestare mediante sottoscrizione di apposito verbale (ALLEGATO 2) redatto in contraddittorio, con il personale del servizio patrimonio dell'A.O.U. Policlinico "G. Rodolico - San Marco", previo appuntamento da concordare ai recapiti indicati al successivo punto 22 fino al giorno antecedente al termine di cui al successivo punto 8.

Nel fare espresso rinvio al punto 3 del presente avviso in relazione allo stato di fatto dei locali i soggetti interessati manlevano l'Azienda da qualsivoglia responsabilità inerente e conseguente il sopralluogo dei locali di che trattasi.

Sono fatti salvi i sopralluoghi effettuati dai soggetti che hanno presentato preliminare istanza di manifestazione di interesse e che fossero interessati a partecipare alla presente procedura ad

evidenza pubblica, fermo restando che anche detti soggetti potranno, ove ritenuto necessario, procedere all'ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro i termini indicati.

In tal caso il concorrente dovrà presentare una dichiarazione – da rendere in conformità all'ALLEGATO 2-BIS - attestante la piena e completa conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al compendio immobiliare Costa Azzurra.

5. TERMINI CONCESSIONE IN VALORIZZAZIONE: DURATA E CANONE

L'immobile, come identificato al paragrafo 2, potrà essere affidato in gestione attraverso lo strumento della Concessione di Valorizzazione mediante locazione ai sensi della normativa anzidetta, ad esito della presente procedura ad evidenza pubblica.

La concessione di valorizzazione mediante locazione avrà come obiettivo quello di individuare un soggetto che intenda sviluppare una propria attività, mediante specifica proposta progettuale, tecnica e gestionale finalizzata all'utilizzazione del medesimo immobile a fini economici attraverso la realizzazione di attività economica e/ o di servizio ai cittadini in grado di accrescere il valore intrinseco di detto immobile sito in luogo di pregio.

La durata della concessione di valorizzazione, in relazione al progetto di valorizzazione, sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento proposto sulla base del progetto presentato e, comunque, non potrà, a pena di esclusione, eccedere i 50 anni ai sensi dell'art. 3-bis comma 4 del D.L. 351/2001 e s.m.i.

L'immobile sarà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, ed il futuro conduttore sarà tenuto ad assumersi oltre ai costi di riqualificazione, rifunzionalizzazione previsti nella relativa proposta progettuale, tutti i costi relativi alle utenze, la manutenzione ordinaria, straordinaria ed anche impiantistica (compresa la sua eventuale messa a norma), la pulizia e l'eventuale custodia degli ambienti in conformità all'offerta tecnico-gestionale, assumendosi espressamente ogni alea giuridica ed economica al riguardo.

A fronte dell'impegno alla realizzazione degli obiettivi prospettati il soggetto aggiudicatario della successiva procedura potrà ottenere in Concessione pluriennale l'immobile ritraendo dal medesimo tutti i ricavi connessi con le destinazioni d'uso ipotizzate che devono essere preventivamente oggetto di variazione urbanistica e di approvazione da parte della competente Soprintendenza, ferme restando le disposizioni in materia edilizia ed urbanistica e quelle contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i.

6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Requisiti soggettivi:

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura di gara i soggetti, persona fisica o persona giuridica, i Consorzi ovvero raggruppamenti tra questi costituiti o costituendi, che risultino in possesso, pena esclusione, dei requisiti di seguito indicati:

- a) Insussistenza delle cause di esclusione indicate dall'art. 80 commi 1,2,3,4, e 5 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. ivi compresa la sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto

previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 159/2011 e s.m.i. o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del dlgs 159/2011 e s.m.i. con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia. Resta fermo, altresì, quanto previsto dall'articolo 34-bis, commi 6 e 7, del dlgs 159/2011 e s.m.i.;

b) Insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del D.lgs. 231/2001.

c) Insussistenza delle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;

d) NON essere interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e non avere in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

e) Insussistenza, a proprio carico, condanne od altri provvedimenti che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il mancato possesso, anche di uno solo dei requisiti sopra enunciati, in tutto o anche solo in parte, determina l'esclusione dalla procedura.

Requisiti di idoneità professionale e capacità economico finanziaria

I concorrenti, **a pena di esclusione**, devono essere in possesso dei seguenti requisiti ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 83 e 86 del d.lgs 50/2016 e s.m.i.:

Requisiti di idoneità professionale

- essere iscritti, ai sensi dell'art. 83 comma 3 del d.lgs 50/2016 e s.m.i., per le attività economiche oggetto della relativa proposta progettuale, nel registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. o in uno dei registri professionali o commerciali dello stato di residenza; nel caso di non possesso delle dette iscrizioni, il concorrente dovrà dichiararne il motivo (ad es. soggetto senza scopo di lucro) indicando l'atto (ad es. statuto) che ne autorizza l'esercizio dell'attività inerente l'oggetto della procedura.

Nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti o da costituirsi, o di aggregazione di imprese di rete, o di GEIE ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande o consorziate/consorzianti o aderenti al contratto di rete deve essere in possesso della relativa iscrizione;

Nell'ipotesi di consorzi di cui all'art. 45 comma 2, lett. b) e c), del d.lgs 50/2016 e s.m.i. (consorzi di cooperative e consorzi stabili), il requisito di iscrizione deve essere posseduto direttamente dal consorzio e da ciascuna delle imprese consorziate indicate come esecutrici;

Requisiti di capacità economico finanziaria

- essere in possesso ai sensi dell'art. 83 comma 1 lett. b) d.lgs 50/2016 e s.m.i. di idonee dichiarazioni di almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D.lgs 385/1993

e s.m.i.

Il requisito di capacità economica e finanziaria, può essere posseduto dall'impresa capogruppo mandataria o indicata come tale nel caso di raggruppamento o consorzio ordinario da costituirsi o GEIE, o aggregazione di imprese di rete o essere soddisfatto dal raggruppamento temporaneo, dal consorzio, GEIE o dalle imprese aderenti al contratto di rete nel suo complesso; in questo caso il requisito deve essere posseduto dall'impresa mandataria.

Fatto salvo quanto previsto in relazione ai requisiti di idoneità professionale, nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. b), del d.lgs 50/2016 es.m.i. (consorzi tra società cooperative di produzione e lavoro e consorzi tra imprese artigiane), i requisiti di capacità economico finanziaria dovranno essere posseduti direttamente dal consorzio;

Fatto salvo quanto previsto in relazione ai requisiti di idoneità professionale, nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett.c) (consorzi stabili) d.lgs 50/2016, i requisiti di capacità economico finanziaria dovranno essere posseduti direttamente dal consorzio ovvero dai singoli consorziati esecutori.

Ai sensi dell'art. 89 del D.lgs 50/2016 e s.m.i. , il concorrente singolo, consorziato, raggruppato o aggregato in rete può dimostrare il possesso dei requisiti di capacità economico finanziaria avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto, in ogni caso, con esclusione dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 80 del d.lgs 50/2016 e s.m.i.

L'operatore economico che vuole avvalersi delle capacità economico- finanziaria di altri soggetti allega nell'ambito della busta A – Documentazione amministrativa -, una dichiarazione sottoscritta dalla impresa ausiliaria, attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti soggettivi con particolare riferimento ai motivi di esclusione di all'articolo 80 del d.lgs 50/2016 e s.m.i, nonché il possesso dei requisiti delle risorse oggetto di avalimento.

L'operatore economico dimostra alla stazione appaltante che disporrà dei mezzi necessari mediante presentazione di una dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria – da allegare a nell'ambito della busta A – Documentazione amministrativa - con cui quest'ultima si obbliga verso il concorrente e verso l'Azienda a mettere a disposizione per tutta la durata del contratto le risorse necessarie di cui è carente il concorrente.

Il concorrente allega, altresì, nell'ambito della busta A – Documentazione amministrativa- in originale o copia autentica, il contratto in virtu' del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata del contratto. A tal fine, il contratto di avalimento contiene, a pena di nullità, a specificazione dei requisiti economico finanziari forniti e delle risorse messe a disposizione dall'impresa ausiliaria.

Nel caso di dichiarazioni mendaci, ferma restando l'applicazione dell'articolo 80, comma 12 del d.lgs 50/2016 e s.m.i., nei confronti dei sottoscrittori, la stazione appaltante esclude il concorrente e escute la garanzia.

Il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

Non è consentito, a pena di esclusione, che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente, e che partecipino alla gara sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

7. SOGGETTI AMMESSI

Può partecipare alla procedura chiunque risulti in possesso dei requisiti soggettivi, di idoneità professionale e capacità economico – finanziaria indicati al precedente punto 6 e sia in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto 8.1 del presente Avviso.

Sono ammessi anche i Raggruppamenti Temporanei e Consorzi ordinari di concorrenti anche se non ancora costituiti. In tal caso l'istanza di partecipazione ed i relativi documenti correlati dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o consorzio. In caso di raggruppamento o consorzio di cui all'art. 45 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., le dichiarazioni, di seguito indicate sono richieste anche per le imprese mandanti firmatarie della relativa istanza.

Gli operatori economici aventi sede, residenza o domicilio nei paesi inseriti nelle c.d. "black list" di cui al decreto del Ministro delle finanze del 4 maggio 1999 e al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 21 novembre 2001 devono essere in possesso, **pena l'esclusione**, dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del d.m. 14 dicembre 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 37 del D.L. 3 maggio 2010, n. 78 e s.m.i.

Agli operatori economici concorrenti, ai sensi dell'art. 48, comma 7 primo periodo, del d.lgs 50/2016 e s.m.i., **è vietato partecipare alla presente procedura** in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero partecipare anche in forma individuale qualora gli stessi abbiano presentato manifestazione di interesse in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di imprese comunque denominate. In caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p.

Non è ammessa, a pena di esclusione, presentazione di istanza per persona da nominare.

8. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato contenente la documentazione di seguito indicata, entro il termine perentorio del giorno **04 aprile 2023 ore 12:00**. L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
<u>Termine ultimo presentazione offerte</u>	<u>04 aprile 2023 ore 12:00</u>
Prenotazione sopralluogo	Dal 27 gennaio al 16 marzo 2023
Effettuazione sopralluogo	Dal 30 gennaio al 17 marzo 2023
Inoltro quesiti	<u>Fino a tutto il 21 marzo 2023</u>
Termine ultimo risposte quesiti	<u>28 marzo 2023</u>

Il plico (formato max A3) contenente l'offerta e la documentazione, **a pena di esclusione**, deve essere chiuso e sigillato e deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, ovvero consegnata a mano, **entro il termine perentorio indicato nel presente avviso di gara** esclusivamente presso l'ufficio Protocollo Generale dell' Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico - San Marco" di Catania –Ed 8 D , via Santa Sofia, 78 95123 Catania (CT).

Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Il plico deve recare, all'esterno, le informazioni relative all'operatore economico concorrente [denominazione o ragione sociale, codice fiscale, fax ed indirizzo PEC per le comunicazioni] e riportare la dicitura **"CONTIENE OFFERTA GARA CONCESSIONE MEDIANTE LOCAZIONE IN VALORIZZAZIONE EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001 E S.M.I. E ART. 58 COMMA 6 D.L. 112/2008 E S.M.I., DELL'IMMOBILE DENOMINATO "COSTA AZZURRA" SITO IN VIA DE CRISTOFORO 2/4 - CATANIA"**. Nel caso di concorrenti con idoneità plurisoggettiva (raggruppamenti temporanei di impresa, consorzio ordinario, aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete, GEIE) vanno riportati sul plico le informazioni di tutti i singoli partecipanti, già costituiti o da costituirsi.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. **L'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico - San Marco" di Catania non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.**

In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso di gara.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica o via pec agli indirizzi aziendali.

Il plico deve contenere al suo interno: tre buste chiuse e sigillate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente, l'indicazione dell'oggetto della concessione e la dicitura, rispettivamente:

- Una busta con dicitura "A - Documentazione amministrativa";
- Una busta con dicitura "B – Proposta Progettuale"
- Una busta con dicitura "C – Offerta Economico – Temporale";

La mancata separazione dell'offerta economica- temporale dall'offerta relativa alla proposta progettuale, ovvero l'inserimento di elementi concernenti gli elementi economico quantitativi in documenti non contenuti nella busta dedicata all'offerta economica temporale, **costituirà causa di**

esclusione.

Verranno escluse le offerte plurime, condizionate, alternative o espresse in diminuzione rispetto all'importo del canone posto a base di gara soggetto a rialzo.

L'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico - San marco" di Catania non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da traduzione giurata in lingua italiana.

8.1 Contenuto BUSTA A – Documentazione amministrativa

Nella busta "A – Documentazione Amministrativa", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura con indicazione esterna: "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**" per "**CONCESSIONE MEDIANTE LOCAZIONE IN VALORIZZAZIONE EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001 E S.M.I. E ART. 58 COMMA 6 D.L. 112/2008 E S.M.I., DELL'IMMOBILE DENOMINATO "COSTA AZZURRA" SITO IN VIA DE CRISTOFORO 2/4 - CATANIA**" devono essere contenuti **a pena di esclusione** i documenti di seguito elencati, ferma restando l'applicazione del disposto normativo di cui all'art. 83 comma 9 del d.lgs 50/2016 e delle modalità procedurali di soccorso istruttorio

- a. domanda di partecipazione** redatta in bollo da € 16,00 in conformità al modello ALLEGATO 1 sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, con allegata la copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va allegata copia conforme all'originale della relativa procura generale o speciale, nel quale riportare:
- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
 - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti

stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

– nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio, ed a tal fine occorre indicare, per ciascun componente:

□ se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

□ per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

- nel caso di aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete:

a. se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e di soggettività giuridica, ai sensi dell'art. 3, comma 4-*quater*, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dall'operatore economico che riveste le funzioni di organo comune;

b. se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica ai sensi dell'art. 3, comma 4-*quater*, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dall'impresa che riveste le funzioni di organo comune nonché da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara;

c. se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, ovvero, se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti per assumere la veste di mandataria, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa aderente alla rete che riveste la qualifica di mandataria, ovvero, in caso di partecipazione nelle forme del raggruppamento da costituirsi, da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara;

- ai fini di quanto sopra previsto per gli operatori economici con idoneità plurisoggettiva la domanda e le ulteriori dichiarazioni contenute nel fac simile modello 1 potranno essere sottoscritte congiuntamente dai vari operatori economici riportando in epigrafe i dati di tutti gli operatori ed i sottoscrittori, in alternativa è possibile che ciascun operatore economico rediga e sottoscriva separatamente il fac simile modello 1 da allegare alla busta "A".

- la dichiarazione di autorizzare l'Azienda, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. n. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura. Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno del diniego di accesso ed indicare nella Proposta progettuale (Allegato VI) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

La mancata apposizione della marca da bollo nella domanda di partecipazione potrebbe comportare la trasmissione degli atti per la regolarizzazione all'Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione nella domanda;

- b.** ATTESTAZIONE DI SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO e di visita dei luoghi conforme all'ALLEGATO 2 ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, in conformità all'ALLEGATO 2-BIS;
- c.** DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE, da rendersi in conformità all'ALLEGATO 3, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:
 - I.** di non trovarsi nelle cause di esclusione indicate dall'art. 80 commi 1,2,3,4, e 5 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. ivi compresa l'insussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 159/2011 e s.m.i. o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto, e di essere in possesso del requisito di capacità economico finanziaria richiesto ai sensi dell'art. 83 comma 1 lett. b) d.lgs 50/2016 e s.m.i.;
 - II.** di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso all'ALLEGATO 3 BIS Informativa sul trattamento dei dati personali da inserire nella busta A – documentazione amministrativa debitamente sottoscritto;
 - III.** di accettare gli obblighi in materia di contrasto delle infiltrazioni criminali negli appalti previsti nell'ambito del protocollo di legalità "Carlo Alberto Dalla Chiesa"
- d.** PATTO DI INTEGRITÀ sottoscritto e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore ALLEGATO 4;
- e.** Dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, e 76 D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., in conformità all'ALLEGATO 5, resa ai fini del rilascio delle informazioni antimafia;
- f.** N. 2 DICHIARAZIONI BANCARIE rilasciate da altrettanti istituti di credito in ORIGINALE;
- g.** DICHIARAZIONE DI IMPEGNO, in conformità all'ALLEGATO 6, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi previsti nella proposta progettuale, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi di riqualificazione propedeutici e funzionali allo sviluppo della proposta progettuale, in conformità con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
- h.** GARANZIA PROVVISORIA, di importo fisso (non riducibile) pari a € 5.300 (euro cinquemila e trecento) pari ad un dodicesimo della base d'asta per l'elemento economico canone che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, sotto forma di cauzione o di fidejussione in una delle seguenti forme:
 - mediante bonifico bancario intestato a Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania presso l'Istituto Tesoriere - UNICREDIT BANCA SPA Filiale: 28300 Catania Sant'Euplio Abi: 02008, Cab: 16917, Cin: F CODICE BIC SWIFT:

UNCRITM1749 IBAN: IT 75 F 02008 16917 000106377325 indicando nella causale cognome, nome o ragione sociale del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) ed oggetto della procedura così sintetizzato **"CONCESSIONE IN VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "COSTA AZZURRA"** In tal caso dovrà essere presentata copia della ricevuta di avvenuto bonifico rilasciata dalla Banca del depositante, sottoscritta dal concorrente.

- mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. In tal caso dovrà essere prodotto il relativo documento in originale.

In caso di prestazione della cauzione provvisoria sotto forma di fideiussione questa dovrà:

- 1) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale , la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
- 2) essere prodotta in originale, o in copia autenticata ai sensi dell'art. 18 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- 3) avere validità per 240 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- 4) qualora si riferiscano a raggruppamenti temporanei, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari o GEIE, a partecipanti con idoneità plurisoggettiva non ancora costituiti, essere tassativamente intestate a tutti gli operatori che costituiranno il raggruppamento, l'aggregazione di imprese di rete, il consorzio o il GEIE;

La garanzia provvisoria verrà svincolata all'aggiudicatario automaticamente al momento della stipula del contratto, mentre agli altri concorrenti verrà svincolata entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione. In caso di mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto non imputabile all'Azienda, la cauzione sarà escussa integralmente.

- i.* DICHIARAZIONE DI IMPEGNO da parte di un fideiussore a rilasciare le garanzie definitive di cui al punto 16 del presente avviso a garanzia per l'esecuzione del contratto;

Al momento dell'aggiudicazione l'Ente locatore provvederà a svincolare l'intero importo della garanzia provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari.

La garanzia provvisoria presentata dall'aggiudicatario sarà sostituita dalla prima delle garanzie definitive previste dall'art. 16 del presente avviso di gara al momento della stipula del contratto.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente; nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A

potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire, a pena di esclusione, entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato.

In caso di partecipazione in forma di:

> Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - in caso di RT o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- la domanda di partecipazione (ALLEGATO 1) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui all'ALLEGATO 2 e 2BIS del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (ALLEGATO 3) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- le DICHIARAZIONI BANCARIE dovranno essere presentate dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la DICHIARAZIONE DI IMPEGNO (ALLEGATO 6) dovrà essere presentata dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la garanzia provvisoria dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

> Consorzio tra società cooperative e Consorzio stabile:

- la domanda di partecipazione (ALLEGATO 1) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui all'ALLEGATO 2 e 2BIS del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la dichiarazione SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (ALLEGATO 3) dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- le DICHIARAZIONI BANCARIE dovranno essere presentate dal consorzio;
- la DICHIARAZIONE DI IMPEGNO (ALLEGATO 6) dovrà essere presentata dal consorzio;

- la garanzia provvisoria dovrà essere intestata al consorzio.

8.2. Contenuto Busta B

La Busta B “Proposta Progettuale”, dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

a. Relazione Tecnico-Illustrativa, articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità valorizzazione
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
4. Tabella di sintesi

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, a pena di esclusione, essere compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta, secondo il format proposto nell’ALLEGATO 7

b. Materiali Illustrativi, da elaborare secondo le specifiche indicate nell’Allegato 7 e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

Elaborati

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision.

Gli elaborati sopra elencati per ciascuna tipologia dovranno essere tutti presentati, a pena di esclusione, e dovranno essere elencati per ciascuna tipologia in dettaglio dal concorrente nell’ambito del modello Allegato 7.

La proposta progettuale ivi compresi i relativi elaborati, redatta in conformità all’allegato 7 deve essere idoneamente sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore, corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un’apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno diniego di accesso ed indicare nella Proposta progettuale (Allegato 7) le parti coperte da coperte da segreto tecnico/commerciale. In caso di mancanza di tale dichiarazione l’accesso sarà consentito senza alcuna limitazione.

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente sottoscritti, dal proponente con potere di rappresentanza del concorrente.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

– NON dovranno contenere, **a pena di esclusione**, alcun elemento riguardante l’Offerta Economica - Temporale e, pertanto, l’indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione;

– dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (uno o più dvd o analogo supporto digitale, in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest’ultima opportunamente firmata dal proponente.

In caso di partecipazione in forma di:

> Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

> Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

8.3 Contenuto Busta C

La Busta C “Offerta Economico – Temporale” dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

a. **l’Offerta Economico Temporale conforme all’ALLEGATO 8, da sottoscrivere a pena di esclusione, previa compilazione di tutti i campi, indicando, a pena di esclusione, i seguenti dati (elementi di valutazione) e conseguenti dichiarazioni:**

– il Canone annuo fisso (oggetto di valutazione ed attribuzione punteggio)- da esprimere in Euro, in cifre e in lettere - proposto (in relazione alla durata che si intende offrire) per la locazione, che, **a pena di esclusione, non potrà essere pari o inferiore al canone minimo annuale posto a base d’asta pari ad € 63.600,00 oltre iva ove dovuta soggetta a rialzo;**

– la Durata proposta per la locazione (oggetto di valutazione ed attribuzione punteggio)- da esprimere in anni, in cifre e in lettere - che, **a pena di esclusione, non potrà eccedere i 50 anni ai sensi dell’art. 3-bis comma 4 del D.L. 351/2001 e s.m.i.**

- dichiarazione di remuneratività dell’offerta economico temporale presentata e di sostenibilità del relativo piano economico finanziario,

- dichiarazione di accettazione, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella documentazione di gara avuto particolare riguardo agli elementi essenziali del rapporto locativo indicati nell’Avviso di gara;

- dichiarazione di validità della offerta economico temporale fissata in almeno duecentoquaranta (240) giorni dalla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

b. **un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto a pena di esclusione.**

Ai fini della redazione del PEF si fornisce modello di cui all’Allegato 9, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l’Allegato 9 ovvero predisporre un proprio eventuale

modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.

In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'“Offerta Economico-Temporale” di cui all'ALLEGATO 8 ed essere sviluppato per l'intera durata della locazione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

c. la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato 10, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta a pena di esclusione;

Si procederà ad esclusione delle offerte parziali sulle quali gli offerenti pongano riserve di qualsivoglia natura. Verranno parimenti ESCLUSE le offerte plurime, condizionate, alternative o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

Si precisa che in caso di discordanza verrà preso in considerazione il valore (canone e/o durata) più conveniente per l'Amministrazione.

La documentazione sub a), b) e c) relativa all'offerta economico temporale, **a pena di esclusione**, deve essere idoneamente sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore, corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 10 del presente Avviso: per l'elemento “canone” il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto offerto in gara; per l'elemento “durata” il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa offerta in gara;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- fermo restando il predetto adeguamento, come espressamente indicato al punto 14.5 del presente avviso di gara, per un periodo massimo di 48 mesi ovvero per il minore termine stimato di esecuzione degli interventi di recupero, riqualificazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara, decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di consegna del compendio immobiliare Costa Azzurra, il canone annuo sarà pari al 30% del canone proposto ad approvato in sede di gara. **Successivamente, e per tutta la residua durata della locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.**

In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione **e non è oggetto di attribuzione**

di punteggio;

In relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:

- la “Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti” di cui all’ALLEGATO 10 è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, **e non è oggetto di attribuzione di punteggio;**

In caso di partecipazione in forma di:

- > Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- > in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L’aggiudicazione avverrà a lotto unico in favore dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi di valutazione indicati al successivo punto 10, mediante l’applicazione del metodo di attribuzione dei punteggi di cui al punto 10.1 ivi indicato e delle formule ivi previste sia in relazione alla valutazione della proposta progettuale e dei relativi elementi qualitativi disciplinata in dettaglio al punto 10.1.1, che in relazione alla valutazione dell’offerta economico temporale e dei relativi elementi quantitativi disciplinata in dettaglio al punto 10.1.2 del presente avviso di gara.

I relativi punteggi saranno attribuiti da una Commissione Giudicatrice formata da n. 3 componenti, nominata con apposita Deliberazione del Direttore Generale in applicazione della specifica normativa in materia di concessioni di valorizzazione ex art. 3-bis d.l. n. 351/2001 e s.m.i. e art. 58 comma 6 d.l. 112/2008 e s.m.i., dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

La Commissione Giudicatrice, di conseguenza, valutate le offerte presentate dal punto di vista progettuale ed economico, procederà all’aggiudicazione provvisoria della concessione in valorizzazione mediante locazione sulla base dell’offerta economicamente più vantaggiosa.

10. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L’individuazione del contraente verrà effettuata con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ID	ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI	PUNTEGGIO MAX
				PONDERALI	
A	ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI	Proposta	P1 = 20
			RECUPERO E RIUSO	progettuale	
		2)	OPPORTUNITÀ	Proposta	P2= 20
			VALORIZZAZIONE	progettuale	
		3)	SOSTENIBILITÀ	Proposta	P3 = 20
			AMBIENTALE ED EFFICIENZA	progettuale	

			ENERGETICA			
B	ELEMENTO CANONE	4)	CANONE ANNUO	Offerta Economico Temporale –	P4 = 30	30
C	ELEMENTO DURATA	5)	DURATA IN ANNI	Offerta Economico Temporale –	P5 = 10	10
TOTALE						100

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

IPOSTESI DI RECUPERO E RIUSO – max 20 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le relative funzioni (ristorazione, recettività, accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali etc...) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

OPPORTUNITÀ VALORIZZAZIONE – max 20 punti

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità di valorizzazione, connessa ai temi di sviluppo economico, sociale, culturale, della cura e del benessere, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia gli ulteriori benefici per lo sviluppo della proposta progettuale, nei termini di rispetto dell'ambiente e del paesaggio di riferimento.

Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione e sviluppo locale.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 20 punti

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili.

Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

CANONE – max 30 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione mediante locazione e che, **a pena di esclusione, non potrà essere pari o inferiore al canone minimo annuale posto a base d'asta pari ad € 63.600,00 oltre iva ove dovuta soggetta a rialzo**, ai sensi dell'art. 6 DM 258/1998 sulla base dell'ultimo canone previsto per la conduzione del medesimo compendio immobiliare, e del moltiplicatore ivi stabilito.

Il punteggio massimo è attribuito al canone annuo maggiore offerto in gara ed i restanti punteggi sono di conseguenza parametrati.

DURATA – max 10 punti

La durata della concessione di valorizzazione mediante locazione, in relazione al progetto di valorizzazione presentato, sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e, comunque, **non potrà, a pena di esclusione, eccedere i 50 anni ai sensi dell'art. 3-bis comma 4 del D.L. 351/2001 e s.m.i.**

Il punteggio massimo è attribuito alla durata minore espressa in anni offerta in gara, ed i restanti punteggi sono di conseguenza parametrati.

10.1 Metodo per l'attribuzione del punteggio totale

Il punteggio totale attribuito all'offerta del Concorrente i-esimo è dato dalla seguente formula

$$C(i) = PQ(iTot) + P(i)C + P(i)D$$

Dove:

PQ(iTot)= Punteggio totale finale per gli elementi qualitativi da assegnare al concorrente i- esimo post Riparametrazione B;

P(i)C = Punteggio quantitativo dell'offerta relativo al Canone dell'offerta del concorrente i-esimo;

P(i)D = Punteggio quantitativo dell'offerta relativo alla Durata del concorrente i-esimo;

Sommando, quindi, per ciascun concorrente tutti i punteggi finali attribuiti agli elementi di valutazione qualitativi e quantitativi dell'offerta considerata, sulla base dei metodi di calcolo di seguito indicati.

10.1.1 - Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte tecniche proposta progettuale:

Gli elementi di valutazione di natura qualitativa di cui al precedente punto 10 saranno oggetto di attribuzione da parte di apposita Commissione Giudicatrice, per ciascuno dei criteri inerenti gli elementi di valutazione di natura qualitativa, di un giudizio corrispondente ai coefficienti di seguito indicati.

Ciascun componente della commissione– in base alla tabella di seguito riportata – esprime un giudizio autonomo di valutazione mediante attribuzione di un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione, sulla base della seguente griglia di valori:

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Successivamente la commissione giudicatrice procederà a calcolare le medie aritmetiche dei coefficienti attribuiti individualmente dai commissari per ciascun criterio qualitativo indicato: il valore così ottenuto viene arrotondato alla prima cifra decimale individuando in questo modo i coefficienti valutativi definitivi attribuiti dalla Commissione giudicatrice per ciascun criterio qualitativo.

A seguire la commissione giudicatrice procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così, in capo ai singoli concorrenti, un punteggio iniziale per ciascun elemento di valutazione qualitativo.

I punteggi iniziali così assegnati ai singoli elementi qualitativi, per ciascun soggetto concorrente, verranno prima riparametrati con riferimento ai punteggi massimi previsti per lo specifico elemento qualitativo di partenza – RIPARAMETRO A – sulla base della seguente formula:

Riparametrazione A della somma dei sub-punteggi al punteggio massimo previsto per l'elemento qualitativo considerato:

$$P(iCrit)=Pu(i)/Pu(offmigl)*Pu(maxattr)$$

Dove:

$Pu(iCrit)$ = Punteggio da assegnare al concorrente i-esimo per il criterio in esame

$Pu(i)$ = Punteggio conseguito dal concorrente i-esimo

$Pu(offmigl)$ = Punteggio più elevato (quello conseguito dal concorrente che, per il criterio in esame, risulta aver riportato il punteggio più elevato fra tutti i concorrenti)

$Pu(maxattr)$ = Punteggio massimo attribuibile per il criterio in esame (come rispettivamente riportato nella tabella)

Infine, ad esito della Riparametrazione A sopra indicata, al soggetto concorrente che avrà conseguito il punteggio totale più elevato per il complesso degli elementi qualitativi in argomento (derivante dalla somma dei punteggi conseguiti per ciascun criterio qualitativo) sarà assegnato il punteggio massimo di 60 punti; il punteggio totale conseguito dagli altri soggetti concorrenti sarà riparametrato con riferimento al punteggio massimo previsto di 60 punti – RIPARAMETRO B - sulla base della formula di seguito riportata:

Riparametrazione B del punteggio totale per il complesso degli elementi qualitativi (derivante dalla somma dei punteggi conseguiti per ciascun criterio) al punteggio massimo attribuibile di 60 punti:

$PQ(iTot)=[Pu(iT) / Pu(offmiglTot)] * Pu(maxattrTot)$

Dove:

$PQ(iTot)$ = Punteggio totale per gli elementi qualitativi da assegnare al concorrente i-esimo

$Pu(iT)$ = Punteggio totale per gli elementi qualitativi conseguito dal concorrente i-esimo (derivante dalla somma dei punteggi conseguiti dal concorrente i-esimo per ciascun criterio)

$Pu(offmiglTot)$ = Punteggio totale più elevato (quello conseguito dal concorrente che, dalla somma dei punteggi conseguiti per ciascun criterio, risulta aver riportato il punteggio totale più elevato fra tutti i concorrenti)

$Pu(maxattrTot)$ = 60

I punti qualità finali sono calcolati fino alla terza cifra dopo la virgola, con arrotondamento alla terza cifra rispettivamente superiore o inferiore, qualora la quarta cifra sia superiore o uguale ovvero inferiore a cinque.

Saranno esclusi dalla gara e, pertanto, non si procederà alla apertura della loro offerta economico temporale, i concorrenti il cui punteggio per gli elementi qualitativi riferiti alla proposta progettuale attribuito dalla Commissione Giudicatrice, a seguito del descritto meccanismo di riparametrazione, sia inferiore a 36/60 punti.

10.1.2 - Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte economico temporali

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si applicherà la seguente formula:

$$P(i)C = PC * [C(i) / C(max)]$$

Dove:

P(i)C = Punteggio quantitativo dell'offerta relativo al Canone dell'offerta del concorrente i-esimo;

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 30;

C(i) = Canone offerto dal concorrente i);

C(max) = Canone massimo offerto nell'ambito della gara;

I concorrenti dovranno offrire un canone annuo superiore al valore di € 63.600,00 oltre iva ove dovuta da considerarsi base d'asta soggetta a rialzo.

NON SONO AMMESSE, A PENA DI ESCLUSIONE, OFFERTE ALLA PARI O IN DIMINUZIONE RISPETTO AL VALORE SOGLIA DELLA BASE D'ASTA SOGGETTA A RIALZO.

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si applicherà la seguente formula:

$$P(i)D = PD * [D (min) / D (i)]$$

Dove:

P(i)D = Punteggio quantitativo dell'offerta relativo alla Durata del concorrente i-esimo;

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10;

D(i) = Durata offerta dal concorrente i);

D(min) = Durata minima offerta nell'ambito della gara;

La durata offerta non potrà, **a pena di esclusione**, eccedere i 50 anni ai sensi dell'art. 3-bis comma 4 del D.L. 351/2001 e s.m.i

I punti quantitativi finali sia in relazione al canone che alla durata sono calcolati fino alla terza cifra dopo la virgola, con arrotondamento alla terza cifra rispettivamente superiore o inferiore, qualora la quarta cifra sia superiore o uguale ovvero inferiore a cinque.

11. PROCEDURA DI GARA - INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

La prima seduta pubblica della procedura di gara avrà luogo presso la sede della Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" via S. Sofia, 78 95123 Catania Ed. 8 D il giorno 11 aprile 2023, alle ore 10,00 e vi potranno partecipare i legali rappresentanti delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega o di procura, loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ad altra data, mediante apposita comunicazione pubblicata sul sito informatico dell'azienda www.policlinicovittorioemanuele.it nella sezione "bandi di gara";

Analogamente le successive sedute pubbliche avranno luogo nella sede, all'orario e nel giorno che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico www.policlinicovittorioemanuele.it nella sezione "bandi di gara" almeno 5 giorni prima della data fissata;

Nella prima seduta pubblica il seggio di gara, nominato con apposita ordinanza del Direttore Generale, procede alla verifica della tempestività dell'arrivo dei plichi inviati dai concorrenti, della loro integrità e, una volta aperti, al controllo della completezza e della correttezza formale della documentazione amministrativa, tenuto conto dei requisiti di partecipazione previsti al punto 6 del presente avviso di gara, ed all'apertura della busta B concernente la proposta progettuale al solo scopo di verificare la presenza dei documenti.

In seduta riservata, la Commissione Giudicatrice, nominata con apposita Deliberazione del Direttore Generale in applicazione della specifica normativa in materia di concessioni di valorizzazione ex art. 3-bis d.l. n. 351/2001 e s.m.i. e art. 58 comma 6 d.l. 112/2008 e s.m.i., dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, provvederà alla valutazione delle offerte presentate sia dal punto di vista progettuale elementi qualitativi che dal punto di vista economico temporale elementi quantitativi mediante apposita verbalizzazione;

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione giudicatrice unitamente al Seggio di gara:

- comunicherà i punteggi relativi agli elementi qualitativi attribuiti alle proposte progettuali e procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economico temporali **dei soli concorrenti il cui punteggio per gli elementi qualitativi riferiti alla proposta progettuale attribuito dalla Commissione Giudicatrice, a seguito del sopra indicato meccanismo di riparametrazione finale, sia maggiore o uguale a 36/60 punti,** dando lettura dei valori offerti in relazione agli elementi quantitativi relativi al canone annuo ed alla durata della concessione offerta.

- qualora si accerti, sulla base di univoci elementi, che vi sono offerte che non sono state formulate autonomamente, ovvero sono imputabili ad un unico centro decisionale, **procederà ad escludere i concorrenti per i quali è accertata tale condizione.**

- all'esito della valutazione delle offerte economiche la Commissione giudicatrice procederà all'attribuzione dei punteggi complessivi e alla formazione della graduatoria di gara, e ne darà lettura in seduta pubblica proclamando l'aggiudicazione provvisoria della concessione in valorizzazione mediante locazione al concorrente che avrà presentato la migliore offerta (concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivamente più elevato).

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi parziali per gli elementi di valutazione differenti, sarà posto prima in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi da proposta progettuale;

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali sia in relazione agli elementi qualitativi derivanti dalla proposta progettuale che agli elementi quantitativi riferiti all'offerta economico temporale, si procederà con il metodo dell'offerta migliorativa di cui all'articolo 77 del regolamento di contabilità generale dello Stato (R.D. n. 827/1924). In via residuale si procederà al sorteggio in seduta pubblica solo qualora non sia possibile l'esperimento migliorativo. Si precisa che non occorre la presenza di tutti i concorrenti

classificatisi in parità per procedere all'esperienza migliorativo, atteso che l'art. 77 del R.D. n. 827/1924 inibisce tale procedura solo "ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta".

12. ADEMPIMENTI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

Per il concorrente risultato aggiudicatario provvisorio si procederà alla verifica dei requisiti di partecipazione di cui al punto 6 del presente avviso. L'Azienda si riserva di procedere alla richiesta di chiarimenti e/o integrazioni documentali conseguenti alla documentazione acquisita.

In caso di esito positivo della detta attività, l'aggiudicazione diventa efficace a favore del concorrente. In caso di esito negativo, la stazione concedente dichiara decaduto il concorrente dall'aggiudicazione definitiva, dandogliene comunicazione.

Qualora l'Azienda non preferisca indire una nuova procedura, provvede all'aggiudicazione definitiva a favore del concorrente che segue nella graduatoria, fermo restando il positivo esito di analoga attività nei suoi confronti.

Resta ferma la necessità di acquisire, prima della stipula del contratto e comunque entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta della Azienda, e fatto comunque salvo quanto disposto dal D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.:

- la documentazione di legge in materia di "antimafia" nei confronti dell'aggiudicatario definitivo, qualora necessaria e nel caso in cui quella acquisita in corso di procedura non sia idonea allo scopo;
- la prima delle garanzie definitive di cui al punto 16 del presente Avviso di gara;
- la prima polizza assicurativa di cui al punto 17 del presente Avviso di gara;
- Asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione;

A seguito della comunicazione di aggiudicazione, con l'aggiudicatario verrà stipulato un contratto di locazione, mediante scrittura privata da registrare all'Agenzia delle Entrate a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, all'atto della stipula del contratto, deve comprovare i poteri del rappresentante sottoscrittore mediante produzione di idoneo documento autenticato nelle forme di legge, se non acquisito già nel corso della procedura.

13. ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'Azienda si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Azienda si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ai sensi dell'art.95 comma 12 del

D.L.vo n.50/2016 e s.m.i.

E' facoltà della stazione concedente di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto di concessione.

L'offerta vincolerà il concorrente per 240 giorni dal termine indicato nel bando per la scadenza della presentazione dell'offerta, salvo proroghe espressamente richieste dall'azienda.

L'Azienda si riserva il diritto di sospendere, indire nuovamente o non aggiudicare la gara motivatamente.

Fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti e l'ipotesi di differimento espressamente concordata con l'aggiudicatario, il contratto di locazione verrà stipulato entro il termine di 90 giorni che decorre dalla data in cui l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace. Le spese relative alla stipulazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed al controllo del possesso dei requisiti prescritti.

L'azienda si riserva altresì di applicare le facoltà previste dall'art. 110 del D.lgs 50/2016 e s.m.i in caso di fallimento o di liquidazione coatta e concordato preventivo del concessionario, o in caso di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 108 d.lgs 50/2016 e s.m.i. o di recesso dal contratto ai sensi dell'art. 109 comma 1 del d.lgs 50/2016 e s.m.i. fermo restando quanto previsto dagli artt. 88 comma 4-ter e dall'art.92, comma 4, del d.lgs. 6 settembre 2011, n.159 e s.m.i..

14. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO LOCATIVO

Il Conduttore avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale, giuridico ed economico, a:

- a. realizzare gli interventi necessari per il riuso dell'Immobile, in conformità alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara ed oggetto di approvazione ad esito della presente procedura, espressamente assumendosi ogni alea economica, finanziaria e temporale e giuridica al riguardo;
- b. esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata del relativo contratto, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - e nel rispetto dei caratteri, del valore simbolico e identitario del medesimo, nonché del paesaggio e dell'ambiente ove è inserito;
- c. svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica, giuridica, finanziaria e temporale al riguardo, le attività di natura strettamente economica oggetto della proposta progettuale approvata;
- d. pagare il canone di locazione nella misura offerta in gara con le modalità stabilite in sede di stipula contrattuale fermo restando la garanzia della tracciabilità dei flussi finanziari;

- e. eseguire, la progettazione degli interventi, per l'Immobile in oggetto preferibilmente in BIM (Building Information Modeling) con l'impegno a consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione tecnica prodotta per l'esecuzione degli interventi di ri-funzionalizzazione in formato digitale all'Azienda;
- f. Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, derivante dal rapporto di locazione che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001 e s.m.i. e relative finalità, verrà ad instaurarsi tra l'Azienda e il Condatto, è disciplinato dal presente avviso di gara, dal contratto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni;
- g. Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, sottoporre a propria cura e spese il progetto all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, urbanistica, di pianificazione e di tutela ambientale e paesaggistica e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi;
- h. realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche vigenti, tutti gli interventi di recupero, riqualificazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara dando tempestiva e formale comunicazione all'Azienda dell'inizio dei relativi lavori. Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Condatto della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "Interventi". La mancata osservanza da parte del Condatto delle prescrizioni vigenti connesse all'esecuzione di tali interventi determina la risoluzione del contratto per inadempimento;
- i. assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, anche di natura temporale, il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta comunque denominati occorrenti per l'esecuzione degli Interventi e per l'esercizio delle Attività economiche, restando in ogni caso inibita al Condatto la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge;
- j. Trasmettere all'Azienda copia dei progetti, definitivo e/o esecutivo, debitamente approvati/autorizzati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.
- k. Realizzare gli Interventi anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Condatto.
- l. **Gli Interventi dovranno concludersi entro 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, – o, se inferiore al suddetto termine - secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale approvata in sede di gara,**

- m. Laddove le richiamate approvazioni/autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Conduttore, pena la risoluzione della locazione.
- n. Gli interventi necessari per adibire l'immobile all'attività economica descritta nella proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già autorizzati dall'Azienda con la sottoscrizione del contratto di locazione. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Conduttore riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso dell'Azienda e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Conduttore delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.
- o. Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della presente locazione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Conduttore si intenderà oggetto della presente contratto.
- p. Eseguiti gli Interventi, l'Immobile dovrà essere utilizzato dal Conduttore, fino alla scadenza e/o cessazione della presente contratto, ai soli fini dello svolgimento delle Attività economiche di cui alla proposta progettuale approvata;

14.1 CONSEGNA DEL BENE

L'immobile verrà consegnato al Conduttore per le finalità di cui alla proposta approvata ad esito della procedura di gara nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici, ambientali ed edilizi vigenti;

La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre trenta (30 giorni) dalla sottoscrizione del contratto di locazione, mediante redazione in contraddittorio di apposito Verbale di Consegna.

14.2 RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE PER E NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.

Il Conduttore, manlevando espressamente l'Azienda da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Conduttore), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamenti, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

Per l'esecuzione dei lavori il Conduttore si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

L'Azienda rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Conduttore e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Conduttore di manlevare e tenere integralmente indenne l'Azienda da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso l'Azienda sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore stesso

14.3 ULTIMAZIONE INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITA'

Ad ultimazione degli Interventi, il Conduttore sarà tenuto a trasmettere all'Azienda la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica). Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Conduttore.

L'Azienda si riserva, anche in contraddittorio con il Conduttore, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti approvati e funzionali allo svolgimento delle attività economiche da sviluppare per la valorizzazione del bene.

Le operazioni di verifica intermedie e finali da effettuarsi in contraddittorio con il Conduttore, e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione ("Verbale di Verifica").

In ogni caso il Conduttore, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti dell'Azienda alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

14.4 MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI. MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 14 lett. l) e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l'Azienda avrà titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c. ovvero, su richiesta del Conduttore, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 36 (trentasei) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale il contratto si intenderà "ipso iure" risolto.

Nulla sarà dovuto al Conduttore, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 18, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Articolo 18.

Nelle evenienze di cui al precedente comma 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Conduttore, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Conduttore abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione dell'Azienda e preventiva valutazione di congruità da parte della stessa Azienda dei relativi costi.

Ove le evenienze di cui al precedente siano imputabili a fatto e colpa del Conduttore, l'Azienda, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la relativa garanzia definitiva

Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente punto 14.3, gli Interventi realizzati non

risultino conformi nei tempi e nelle modalità approvate, il Condattoore dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall'Azienda in ragione delle circostanze, pena la risoluzione "ipso iure" del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con incameramento integrale della garanzia definitiva, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

E' fatto salvo per l'Azienda il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso o in difformità della proposta progettuale.

14.5 CANONE DI LOCAZIONE

Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4, il Condattoore è tenuto a versare, un canone annuo fisso come proposto nella relativa offerta approvata;

La decorrenza del canone di locazione è fissata dalla data di consegna del bene di cui al punto 14.1 del presente avviso di gara, decorrenti dalla sottoscrizione del previsto verbale di consegna del compendio immobiliare Costa Azzurra.

Per un periodo massimo di 48 mesi ovvero per il minore termine stimato di esecuzione degli interventi di recupero, riqualificazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara, decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di consegna del compendio immobiliare Costa Azzurra, il canone annuo sarà pari al 30% del canone proposto ad approvato in sede di gara.

Successivamente, e per tutta la residua durata della locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

Il canone di locazione sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta dell'Azienda, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente al mese di decorrenza dell'atto. L'eventuale mancata comunicazione dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Condattoore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

Il Condattoore dovrà versare in rate mensili anticipate quanto dovuto mediante delega bancaria o secondo altra modalità che sarà preventivamente indicata dall'Azienda fermo restando la necessità di garantire la tracciabilità dei flussi finanziari.

Fermo l'adeguamento ISTAT di cui sopra, il canone di locazione non potrà subire revisioni o riduzioni per qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo, convenendosi espressamente la aleatorietà del rapporto di locazione, anche con riferimento ai risultati delle Attività economiche di cui al punto 15 del presente Avviso.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Condattoore, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Condattoore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. La prova del pagamento non può essere data

che mediante esibizione della ricevuta.

La prevista riduzione del canone per i primi 48 mesi della locazione, quale termine massimo previsto per la indicata riduzione, rappresenta specifica pattuizione convenzionale finalizzata alla determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto locativo.

Ai fini fiscali il canone così indicato nel contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate costituisce, in ciascuna annualità, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro nonché per le imposte sui redditi.

L'indicazione dei canoni differenti dovrà essere effettuata in fase di registrazione del contratto sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate per il tramite mod. RLI in conformità al Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate prot. 112605 del 15 giugno 2017 e successive modifiche ed integrazioni.

14.6 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 14.4 comma 3), il Conduttore assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.

Il Conduttore non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Azienda, per l'esecuzione degli Interventi, per la gestione delle attività di natura economica di cui al punto 14 lett.c) del presente avviso di gara, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare della garanzia definitiva, salvo il diritto per l'Azienda al risarcimento del maggior danno.

14.7 ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE

Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente locazione, l'Azienda acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, "ipso iure" tutte le opere realizzate senza che il Conduttore, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Conduttore, fatto salvo quanto previsto dal precedente art 14.4. comma 3) , possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo.

15. SVOLGIMENTO ATTIVITA' ECONOMICHE

Il Conduttore si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività economiche/di servizio per il cittadino oggetto della proposta progettuale approvata.

Nello svolgimento delle predette Attività, il Conduttore, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne l'Azienda da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di risoluzione del contratto, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione del presente contratto, il Conduttore opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità dell'Azienda alle medesime.

Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi, alle Attività economiche/di servizio per il cittadino oggetto della proposta progettuale approvata, rimanendo in ogni caso l'Azienda sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore, che terrà sempre indenne l'Azienda da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

Il Conduttore solleva espressamente senza alcuna riserva l'Azienda da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto di locazione e alle quali, in ogni caso, l'Azienda è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Conduttore al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Conduttore l'IMU, tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.

Il Conduttore si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene in locazione.

Il Conduttore è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Conduttore sosterrà ogni onere ed incumbente necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

15.1 SUBLOCAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Ai Sensi dell'art. 3-bis comma 5 lett. b) del D.L. 351/2001 e s.m.i. la sublocazione, ove strettamente funzionale alla specifica iniziativa di valorizzazione, è ammessa previa autorizzazione espressa dell'Azienda, subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell'Avviso di gara in capo al soggetto a cui le attività sono sublocate.

In caso di sublocazione, il Conduttore resta in ogni caso responsabile nei confronti dell'Azienda per tutte le obbligazioni e gli impegni derivanti dal contratto anche in relazione all'Attività Economica/di servizio per il cittadino sublocate, sollevando l'Azienda medesima da ogni pretesa del subconduttore o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle attività sublocate.

L'eventuale subconduttore è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal conduttore con il presente contratto, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'attività economica/di servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

E' fatta salva la possibilità per il Conduttore di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività di cui al precedente punto 15, sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Conduttore.

15.2 FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI

Fermo quanto previsto al punto 15.1 che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo / conduttore / la Società conduttrice / la Società di scopo costituita successivamente, proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto di locazione, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi l'Azienda potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

- a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente punto 14.3;
- b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

16. GARANZIE DEFINITIVE

Contestualmente alla stipula del contratto, il Conduttore provvede a consegnare all'Azienda una prima garanzia definitiva per il periodo di 48 (quarantotto) mesi dalla data sottoscrizione, pari al 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi approvati derivanti dalla proposta progettuale e del 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dal contratto in relazione al periodo iniziale di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; tale cauzione sarà svincolata alla data di emissione della seconda garanzia definitiva.

La seconda garanzia definitiva dovrà essere costituita, a pena di decadenza dalla locazione, a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione del contratto, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo successivo ai primi 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del contratto con validità pari a cinque (5) anni ed importo corrispondente al canone annuo. Detta garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a 5 anni fino alla conclusione della locazione, fermo restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della cauzione sarà

computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

Le predette garanzie definitive, costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Azienda.

L'importo delle garanzie definitive, e del loro eventuale rinnovo, è ridotto del 50 per cento per gli operatori economici ai quali venga rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO9000.

Si applica la riduzione del 50 per cento, non cumulabile con quella di cui al precedente periodo, anche nei confronti delle microimprese, piccole e medie imprese e dei raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da microimprese, piccole e medie imprese.

17. COPERTURE ASSICURATIVE

Il Conduttore, consegna all'Azienda, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione, ovvero si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla sottoscrizione e a consegnare entro i successivi ulteriori 30 giorni, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:

- a) prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato;
- b) conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle Attività economiche e per tutta la residua durata della locazione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Conduttore, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Il Conduttore, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio all'attività economica indicata nella proposta progettuale presentata in sede di procedura ad evidenza pubblica, si impegna a stipulare le polizze assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività economica che andrà a svolgere all'interno dell'immobile oggetto di locazione, esonerando l'Azienda da qualunque obbligo

e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

La violazione degli obblighi a carico del Conduttore connessi alla mancata stipula delle polizze assicurative comporta la risoluzione della locazione.

18. RICONSEGNA DEL BENE

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese tutte le ipotesi di risoluzione e recesso della stessa, l'Immobile in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Azienda, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma.

All'atto della ripresa in consegna l'Azienda, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Conduttore, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle Attività economica oggetto della presente locazione,

19. IPOTESI DI RISOLUZIONE

In caso di inadempimento da parte del Conduttore anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente avviso di gara e dal conseguente contratto, l'Azienda, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la immediata risoluzione della locazione e avrà diritto di incamerare le garanzie definitive, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Nelle ipotesi di risoluzione testé indicate, l'Azienda, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Conduttore per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la locazione si intenderà "ipso iure" risolta.

L'Azienda avrà, altresì, titolo a dichiarare la risoluzione della presente locazione nei seguenti casi:

- a) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali, fatto salvo quanto previsto dall'art. 110 comma 3 e seguenti del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- b) nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche "antimafia" di cui al d.lgs. 6 settembre 2011, n.159 e s.m.i.;

20. RECESSO DELL'AZIENDA

L'Azienda potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, al recesso dal presente contratto per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che non siano già stati ammortizzati in tutto o in parte, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede

di gara opportunamente asseverato all'atto della stipula contrattuale da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione, il Condattoore avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto lett. a) dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001 e s.m.i., ad un indennizzo pari al 5% dei ricavi previsti dalla gestione caratteristica in relazione all'esecuzione delle Attività economiche di cui al precedente art 14 lett.c) del presente avviso di gara, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario per i successivi 5 anni, dalla data di notifica del provvedimento di recesso.

Disposto il recesso con apposito provvedimento motivato e notificato al conduttore, lo stesso sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente punto 18, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

21. RECESSO DEL CONDUTTORE

Il Condattoore NON potrà recedere dal contratto prima che siano decorsi 48 (quarantotto) mesi dalla relativa sottoscrizione.

Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma 1), l'Azienda, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, l'intero importo della prima garanzia definitiva iniziale di cui al precedente punto 16.

Ove, successivamente, il Condattoore intenda recedere dalla presente contratto, dovrà dare all'Azienda un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla seconda garanzia definitiva di cui al di cui al precedente punto 17, di un importo pari al canone annuo di locazione.

Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Condattoore sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite all'Art. 23, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

22. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso ed i relativi documenti e modelli ad esso collegati sono pubblicati integralmente e possono essere scaricati dal sito web della Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" di Catania www.policlinicovittorioemanuele.it nella sezione bandi di gara.

Nella medesima sezione del sito web aziendale saranno pubblicate, in forma anonima, le richieste di chiarimenti pervenute entro i termini di cui al precedente art. 8 e le relative risposte fornite dall'Azienda

Il Responsabile del presente procedimento è il Dott. Giuseppe Menta - Dirigente Amministrativo Responsabile U.O.S. Patrimonio.

Recapiti

tel. 095/3781218 o 095/3781295 o 095/3781565

email: serviziopatrimonio@policlinico.unict.it

pec: economicofinanziario@pec.policlinico.unict.it

Si precisa che l'orario di apertura al pubblico degli uffici è il seguente:

dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e nel pomeriggio di martedì anche dalle ore 15.00 alle 17.00.

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **28 marzo 2023**, potranno essere inoltrati fino al **21 marzo 2023**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica serviziopatrimonio@policlinico.unict.it.

L'Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico - San marco" di Catania, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'ALLEGATO 3 BIS Informativa trattamento dati personali.

Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana;

Tutte le controversie derivanti da contratto sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Catania, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

1. Avviso di gara;
2. Contratto di locazione;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Azienda

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al contratto di locazione sono a carico del Conduttore.

23. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi avverso il presente avviso di gara potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Catania, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla GURS dell'estratto dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

24. ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti del procedimento è consentito mediante visione ed estrazione di copia, con le modalità ed i limiti previsti dall'art. 53 del D.lgs 50/2016 e s.m.i. in quanto applicabili alla presente procedura.

25. ALLEGATI

Sono parte integrante e sostanziale del presente Avviso di gara i seguenti allegati:

- ALLEGATO A - Planimetrie foglio 8 part. 141 via De Cristoforo 2/4 Catania;
- ALLEGATO B - Rilievi fotografici;
- ALLEGATO 1 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE;
- ALLEGATO 2 – ATTESTAZIONE SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO 2-BIS – DICHIARAZIONE CONOSCENZA DEI LUOGHI;
- ALLEGATO 3 – DICHIARAZ. SOST. REQUISITI EX ART 80 E 83;
- ALLEGATO 4 – PATTO D'INTEGRITA';
- ALLEGATO 5 – DICH. SOSTITUTIVA AI FINI ANTIMAFIA;
- ALLEGATO 6 – DICH. IMPEGNO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE;
- ALLEGATO 7 – MODELLO PROPOSTA PROGETTUALE;
- ALLEGATO 8 – MODELLO OFFERTA ECONOMICA;
- ALLEGATO 9 – ESEMPIO PEF;
- ALLEGATO 10 – SCHEDA RIEPILOGATIVA COSTI, RICAVI ED INVESTIMENTI

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Gaetano SIRNA

