

NUOVO AVVISO D'ASTA PUBBLICA

PER L'AGGIUDICAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE UBICATO IN LISSONE (MB) VIA BERNASCONI, 16 DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA OSPEDALIERA SAN GERARDO DI MONZA CON VINCOLO DI DESTINAZIONE ECONOMICA PER ATTIVITA' DI RIABILITAZIONE

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'Azienda Ospedaliera San Gerardo di Monza - in esecuzione della *deliberazione a contrarre n. 217 del 12.04.2013* - intende procedere all'aggiudicazione, mediante nuovo pubblico incanto, ai sensi del R.D. 827/24 e dell'art. 1615 e seguenti del Codice Civile, del contratto di locazione di parte dell'immobile di proprietà ubicato in Lissone Via Bernasconi, 16 finalizzato all'esercizio di attività di riabilitazione neuromotoria polispecialistica e di posti letto tecnici per pazienti sub acuti.

La porzione dell'immobile (ivi compreso gli arredi e attrezzature esistenti) oggetto del contratto di locazione - di complessivi mq 5.831.39 - è così composta:

- Piano Seminterrato: mq 121.90 come da "**allegato planimetria unica**";
- Piano Rialzato: mq 29.00 come da "**allegato planimetria unica**";
- Piano Primo: mq 298.70 come da "**allegato planimetria unica**";
- Piano Secondo: mq 1.045.00 come da "**allegato planimetria unica**";
- Piano Terzo: mq 708.48 come da "**allegato planimetria unica**";
- Piano Quarto: mq 708.48 come da "**allegato planimetria unica**";
- Piano Quinto: mq 708.48 come da "**allegato planimetria unica**";
- Piano Sesto: mq 711.48 come da "**allegato planimetria unica**";
- Fabbricato ex portineria: mq 118.00 come da "**allegato planimetria unica**";
- Aree Verdi mq 922,82 come da "**allegato planimetria unica**";
- Aree di parcheggio mq 458,57 come da "**allegato planimetria unica**";
- Elenco arredi ("**allegato Elenco Arredi**")
- Elenco attrezzature ("**allegato Elenco Attrezzature**")

Il tutto come meglio evidenziato nella predetta planimetria allegata parte integrante e sostanziale del presente bando di gara.

L'attuale utilizzo della struttura è il seguente:

- **Piano seminterrato**: locali mensa (provvisi di un impianto di ventilazione e di raffreddamento estivo), servizi economici, magazzini presidi e di supporto alle attività sanitarie dell'Ospedale;
- **Piano rialzato**: locali accettazione;
- **Piano primo**: locali uffici amministrativi;
- **Piano secondo**: 3 palestre e 3 locali di riabilitazione, 3 studi medici, 2 spogliatoi per pazienti, 2 bagni per disabili ed una sala d'attesa; le palestre sono così

organizzate:

- 1 palestra centrale con locale logopedia;
- 1 palestra di alta tecnologia;
- 1 palestra per bambini;
- 1 locale di massoterapia;
- 1 locale di terapia occupazionale;
- 1 locale per terapia individuale.

Presso le palestre funzionano: 4 bike, 4 cyclettes, 8 elettrostimolatori, 1 pedana stabilometrica, apparecchiature per pressoterapia, per onde d'urto, per ozonoterapia, per ultrasuoni, di isocinetica (sia diagnostica che terapeutica) ed apparecchiature per il potenziamento muscolare.

- **Piano terzo:** 18 posti letto di Day Hospital, 4 studi medici e visita, 1 bagno disabili ed 1 sala d'attesa.

Le camere di degenza sono 9 (4 di Day Hospital, 4 a due letti ed 1 singola), tutte con bagno interno.

I letti sono con movimento elettrico e materassi antidecubito.

- **Piani quarto, quinto e sesto:** 9 camere di degenza per piano, tutte con bagno interno, per 18 posti letto per piano (totale: 54 posti letto).

Tutti i letti sono con movimento elettrico e materassi antidecubito.

Per ogni piano sono previsti 4 studi medici e visita, 1 piccola palestra attrezzata con lettini per terapie fisiche ed apparecchiature per applicazioni varie, 1 bagno disabili ed 1 sala d'attesa.

Nella struttura di Lissone, vengono svolte anche le seguenti attività, che continueranno ad essere gestite dalla Azienda Ospedaliera:

- **Piano rialzato:** punto prelievi di Laboratorio, CUP, Ufficio ricoveri; Ambulatori specialistici; sono altresì ospitati uffici ed ambulatori dell'ASL - Provincia di Monza e Brianza (assistenza domiciliare; medicina di base; consultorio; ufficio d'igiene);
- **Piano primo:** Uffici di Direzione, Ambulatorio di Diabetologia; Ambulatorio di Psichiatria per Disturbi dell'ansia; Centro di Assistenza Limitata (CAL) della Dialisi con 8 posti letto

In ogni caso, la descrizione che precede è sommaria e puramente indicativa in quanto gli ambienti interessati vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data odierna e che il conduttore dichiara espressamente di conoscere, anche a seguito dei sopralluoghi effettuati, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

I locali, come rappresentati negli atti allegati, sono ceduti in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta che il conduttore dovrà dichiarare espressamente di conoscere anche a seguito dei sopralluoghi effettuati.

I predetti spazi sono attualmente destinati ad attività di riabilitazione neuromotoria polispecialistica e per l'assistenza a pazienti sub-acuti; tale utilizzo potrà comunque essere successivamente ridefinito tenuto conto degli indirizzi della programmazione regionale e previa autorizzazione dell'ASL Monza-Brianza.

ART. 2 – ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Gli oneri e spese relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'“**allegato Tabella di Ripartizione delle Spese per Lavori, Servizi ed Utenze**”, parte integrante e sostanziale del presente bando, devono intendersi ripartiti tra le parti nel modo ivi indicato.

Ogni altro intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, non specificamente indicato nella sunnominata tabella è a completo carico dell'affittuario senza che l'Azienda Ospedaliera debba sostenere alcun onere al riguardo, per nessun titolo, ciò anche in deroga all'art.1621 c.c.

Sono altresì a carico dell'affittuario tutti gli interventi e gli accorgimenti necessari per garantire ai beni concessi in affitto il rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, nonché le spese per interventi strutturali di migliorie funzionali, per l'idoneità generica e specifica e quelle richieste dai requisiti di accreditamento fissati dalle norme specifiche in materia.

In ogni caso, ogni intervento strutturale o impiantistico o miglioria effettuati dall'affittuario verranno acquisiti al patrimonio immobiliare aziendale al termine del rapporto, senza che alcun onere per rimborso o ad altro titolo possa essere riconosciuto all'affittuario, salvo che sia stato diversamente pattuito all'atto dell'autorizzazione degli interventi.

Le spese relative all'utilizzo degli spazi comuni dei beni affittati e dei servizi comuni saranno ripartite sulla base di quanto previsto nella medesima (allegata) Tabella di ripartizione delle spese per lavori, servizi ed utenze.

ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata del contratto di affitto è fissata in anni 6 con possibilità di rinnovo alla scadenza di altri 6 anni a insindacabile volontà dell'Azienda Ospedaliera con decorrenza dalla data di stipulazione.

Alla scadenza naturale del contratto, in ogni caso, nulla sarà dovuto all'affittuario a titolo di compensi od indennità di sorta.

Il conduttore dovrà farsi carico di tutti gli oneri e spese ed ogni altra incombenza (servizi) relativi alla gestione dei locali e degli arredi dati in locazione.

ART. 4 – CORRISPETTIVO

Il canone di affitto annuo stabilito, posto a base d'asta, è pari a € 678.000,00.

Saranno ammesse le sole offerte pari o in aumento rispetto al canone posto a base d'asta, con esclusione automatica delle offerte in ribasso rispetto al canone annuo di locazione a base d'asta.

L'offerta economica, a pena di esclusione, non potrà, pertanto, essere inferiore a detto importo.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato

annualmente con riferimento all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati registrato nell'anno precedente in ragione del 100%.

ART. 5 - GESTIONE DELLE ATTIVITÀ SANITARIE

L'affittuario esercita le attività sanitarie in nome e per conto proprio e in totale autonomia, con l'impegno di assicurare il soddisfacimento del fabbisogno di prestazioni riabilitative neuromotorie polispecialistiche e di posti letto tecnici per pazienti sub-acuti in regime di assistenza diretta, secondo le norme del S.S.N. (Servizio Sanitario Nazionale). *Tale utilizzo potrà comunque essere successivamente ridefinito tenuto conto degli indirizzi della programmazione regionale e previa autorizzazione dell'ASL Monza-Brianza.*

L'affittuario si impegna altresì a svolgere l'attività di riabilitazione specialistica con priorità, fermi restando i criteri generali di natura clinica, a favore dei pazienti provenienti dall'Ospedale San Gerardo e dal territorio della ASL di riferimento (ASL - Provincia di Monza e Brianza).

Tutte le attività sanitarie svolte sono assicurate nel rispetto dei criteri previsti dal sistema di accreditamento istituzionale e secondo quanto indicato dalle norme e dagli indirizzi stabiliti dalla Regione e dalla ASL.

ART. 6 – ACCREDITAMENTO

L'affittuario provvede, a nome e per conto proprio, a conseguire e mantenere l'accreditamento delle attività di assistenza riabilitativa e di posti letti tecnici per sub-acuti svolte nella Struttura Ospedaliera di Lissone ai sensi della normativa statale e regionale in materia.

L'Azienda Ospedaliera si impegna, dal canto suo, a fornire ogni cooperazione che fosse richiesta a tale scopo, attraverso la fornitura di prestazioni specialistiche secondo il vigente "**Tariffario delle Prestazioni dell'Azienda Ospedaliera**";

Resta inteso che l'affittuario deve mantenere il rispetto degli standard per l'accreditamento della attività in parola, relativamente ai beni affittati, per tutta la durata del rapporto, restando estranea l'Azienda Ospedaliera da qualsiasi responsabilità o adempimento in proposito, salvo l'obbligo di cooperazione di cui al precedente comma. In ogni caso, eventuali sospensioni dell'accreditamento disposte dalle autorità competenti o, comunque, della attività assistenziale, non esimeranno l'affittuario dal riconoscimento del corrispettivo di affitto convenuto alle rispettive scadenze.

ART. 7 - GODIMENTO DEI BENI AFFITTATI

L'Azienda Ospedaliera garantisce il pieno e pacifico godimento dei beni immobili e mobili affittati e si impegna a sollevare il locatario da qualsiasi responsabilità per debiti, tributi, imposte, tasse ed ogni eventuale impegno od onere relativo ai beni stessi e avente origine da cause insorte anteriormente alla data di sottoscrizione del contratto.

ART. 8 - GARANZIE ASSICURATIVE

L'affittuario e' direttamente responsabile, sin dalla sottoscrizione del contratto, verso il

locatore e i terzi di tutti i danni causati, a titolo esemplificativo e non limitativo, da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc, o da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dei beni concessi in godimento.

Il conduttore e' infatti nominato custode dei beni affittati fin dalla data di sottoscrizione del contratto.

Il conduttore si impegna ad assicurare, a proprie spese, i rischi derivanti dallo svolgimento della attività di riabilitazione (R.C. etc.) nonché dalla disponibilità e dall'uso dei beni affittati (incendio, furto, inquinamento, etc.) presso una primaria Società Assicuratrice, con l'obbligo di esibire, a semplice richiesta dell'Ospedale, il relativo contratto e le ricevute di pagamento dei premi.

Ad ogni fine assicurativo si dà atto che il valore del patrimonio immobiliare e mobiliare dato in affitto viene quantificato in € 10.000.000,00.

L'affittuario e' obbligato a costituire e a mantenere per tutta la durata del contratto, sin dalla sua sottoscrizione, e per i tre mesi successivi alla scadenza naturale del contratto, fidejussione bancaria, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 c.c., e con l'obbligo del fidejussore di pagamento a semplice richiesta del creditore, senza eccezioni di sorta, per un importo pari a 3 mensilità del canone annuale, a garanzia piena ed incondizionata delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, nonché delle eventuali penali applicate dall'affittuario.

ART. 10 - RESPONSABILITA'

Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata.

A tal fine l'affittuario dichiara di essere a conoscenza della destinazione catastale dell'immobile.

ART. 11 – PARTECIPAZIONE ALLA GARA

La partecipazione alla gara è consentita ai soggetti pubblici e privati (singoli o associati) accreditati c/o il Servizio Sanitario Regionale della Lombardia per l'esercizio di attività riabilitative neuromotorie e per attività di gestione di letti per pazienti sub acuti secondo quanto previsto dalle norme regionali e nazionali vigenti.

I soggetti interessati dovranno, pertanto, a tal proposito:

- presentare dichiarazione in carta semplice (conforme al modello: “**allegato modello Istanza di Partecipazione e Dichiarazione**”), corredata di prova documentale del potere di rappresentanza nonché da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore, con cui l'offerente dichiara:
 - di aver preso piena visione e conoscenza della consistenza e dello stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della locazione, nonché delle condizioni riportate nell'avviso d'asta e di accettarle integralmente e senza riserve, obbligandosi a tenere indenne l'Azienda Ospedaliera da ogni pregiudizio derivante da diritti di terzi sull'oggetto della locazione;

- di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, amministrazione controllata o concordato preventivo e di non avere in corso a proprio carico un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- il domicilio completo di comune via, numero civico, telefono, fax, e mail;
- che a proprio carico non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 67 del Codice Antimafia (L. 159/2011)
- l'autorizzazione del trattamento dei dati personali con le modalità e per le finalità strettamente connesse e strumentali alla procedura in argomento ai sensi del D. Lgs. 196/2003;
- di avere svolto attività di *riabilitazione neuromotoria polispecialistica*;
- di aver preso visione dell'immobile e cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- allegare dichiarazione di almeno un istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente.
- costituire una apposita cauzione provvisoria di **€ 30.000,00**, da presentarsi mediante fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93, della durata non inferiore a 180 giorni dal termine ultimo di presentazione dell'offerta, che contenga espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e senza possibilità di porre eccezioni nonché l'impegno del fidejussore a rilasciare una cauzione definitiva in caso di aggiudicazione;

ART. 12 – AGGIUDICAZIONE DELLA GARA

Nel giorno e nell'ora fissati per l'apertura delle offerte (art. 15), presso la sede dell'U.O. Tecnico-Patrimoniale dell'A.O. ubicata al 4° piano della Palazzina Villa Serena in Via Pergolesi 33 Monza, una Commissione appositamente costituita procederà all'apertura, in seduta pubblica, delle offerte pervenute, verificando la correttezza formale della documentazione in essa contenuta.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del soggetto che avrà offerto il canone annuo pari o più alto rispetto alla base d'asta.

L'aggiudicazione sarà disposta anche in presenza di una sola offerta valida.

Nell'eventualità che due o più concorrenti presentino offerta di pari valore economico, si procederà, nella medesima seduta, ad una licitazione fra i soggetti interessati, con il metodo delle offerte segrete, con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa. In caso di assenza alla procedura di licitazione di uno dei soggetti, il contraente verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta.

L'aggiudicatario si farà carico dei costi di pubblicità della procedura sostenuti dall'Azienda Ospedaliera.

ART. 13 – VISITE DI SOPRALLUOGO

I concorrenti potranno prendere cognizione di qualsiasi circostanza od elemento che possa influire sulla formulazione dell'offerta.

Per tale motivo, potranno effettuare il sopralluogo delle aree interessate alla locazione. A tal fine dovranno fissare la data del sopralluogo previo appuntamento telefonico, contattando direttamente l'U.O. Tecnico Patrimoniale: sig. Antonio Borreca Tel. 039.2339627 (cell. 3666807514), e-mail: **a.borreca@hsgerardo.org**, che provvederà all'organizzazione dello stesso.

ART. 14 – TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine per la presentazione delle offerta scade il **28 giugno 2013** alle ore 12.00 (termine perentorio).

Il plico d'invio (contenente l'offerta) riportante all'esterno il nominativo del concorrente nonché la dicitura "offerta per l'aggiudicazione del contratto di locazione – immobile di Lissone" dovrà contenere:

- una busta sigillata contraddistinta "BUSTA A - Documentazione amministrativa" contenente tutta la documentazione di cui all'art 11;
- una seconda busta sigillata contraddistinta "BUSTA B – Offerta economica" contenente l'"***allegato modello Dichiarazione Offerta Economica***" debitamente compilato.

Il Plico deve essere indirizzato a: Azienda Ospedaliera San Gerardo, Via Pergolesi, 33 – 20900 Monza (MB)

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido il prezzo più favorevole all'Azienda Ospedaliera.

ART. 15 – APERTURA DELLE OFFERTE

L'apertura delle offerte è fissata per le ore 15.00 del giorno **2 luglio 2013** c/o la sede dell'U.O. Tecnico-Patrimoniale dell'A.O. San Gerardo sita al IV piano della palazzina Villa Serena adiacente all'Ospedale San Gerardo Via Pergolesi, 33 – Monza.

ART. 16 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Luigi G. Rossi, Dirigente Responsabile dell'U.O. Tecnico-Patrimoniale dell'Azienda Ospedaliera San Gerardo di Monza: tel 039.233.9627 e_mail **g.rossi@hsgerardo.org**.