

COMUNE DI SECINARO
(Provincia di L'Aquila)

AVVISO DI GARA

PER LOCAZIONE FABBRICATO COMUNALE DESTINATO A
CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

PERIODO : 2010 - 2030 (anni venti).

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VISTA la delibera del C.C. n. 34 del 28/11/2009, esecutiva;
Vista la propria determina n.49 del 30/11/2009;

RENDE NOTO

Che è indetta gara per affidare in locazione il fabbricato comunale destinato a Casa di Riposo per anziani, posto in Secinaro in prossimità dell'incrocio della S.P. n. 11 per Gagliano Aterno, località "Valle Variano". L'immobile si articola su 4 piani per una disponibilità di 28 posti letto, comprendente :

Piano Seminterrato: stanza accettazione e bagni, una palestra-sala riabilitativa di mq 31,80, deposito attrezzi di mq 9,40, deposito carrozzine di mq 9,00, una sala di mq 55,00, un refettorio di mq 90,00 e bagni, una cucina di mq 52,30 e bagni, dispensa di mq 13,80, vano monta lettighe e vano ascensore, una cappella, una camera ardente, lavanderia e stireria, centrale idrica ed antincendio, centrale termica ed un giardino fruibile circostante recintato con idonea rete metallica; (parte di detto giardino è al momento provvisoriamente occupato dal Comando dei Vigili del Fuoco per la verifica dei fabbricati danneggiati a seguito del sisma del 06/4/09, e sarà liberato a breve);

Piano Terra: locale personale mq 12,00 e bagno, n 7 camere da letto mq 18,30 con n. 7 bagni, sala ospiti mq 30,59 con angolo cottura e bagno, ambulatorio mq 17,00 con attesa e bagno;

Piano Primo: n. 7 camere da letto di mq 18,30 e n. 7 bagni interni di mq 4,00 - sala comune e angolo cottura di mq 35,00, n 2 bagni personale, deposito biancheria sporca mq 9,18, terrazzo mq 51,48.

Piano Sottotetto: n. 3 stanze di mq 29,00 con n. tre bagni, n. 1 stanza di mq 23,44.

L'immobile è sprovvisto di arredi che sono a carico della ditta aggiudicataria.

✓ L'aggiudicazione avverrà previa gara con aggiudicazione in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 D.lgs. n.163/06;

✓ che il **canone annuo a BASE D'ASTA** è pari a : € **27.500,00** con aumento annuale in base all'indice ISTAT pari al 75 per cento di quelle dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie, e con pagamento del canone mensile anticipato a partire dalla data di assegnazione della struttura completa di autorizzazioni di competenza del Comune, e comunque non oltre novanta giorni dalla data di aggiudicazione;

✓ che la durata della locazione è di 20 (venti) anni, indicativamente dal 01/02/2010 al 31/01/2030;

✓ L'Amministrazione Comunale procederà a verifica e valutazione annuali circa l'attività e qualità dei servizi, il cui esito motivato (in caso di riscontro negativo) potrà determinare anche caso di risoluzione del contratto.

Nel caso che si verificassero deficienze, abusi o violazioni di norme, il Comune potrà fare eseguire d'ufficio accertamenti e quant'altro necessario per consentire il regolare svolgimento degli obblighi contrattuali, ove il conduttore, espressamente diffidato, non vi ottemperi nel termine stabilito con la diffida. L'ammontare delle spese sostenute per l'esecuzione d'ufficio sarà ripetuto al concessionario a mezzo procedimento ingiuntivo chiedendone il prelevamento dalla cauzione di garanzia, qualora, invitato, il concessionario non provveda entro un termine stabilito;

✓ che il canone annuo di aggiudicazione sarà rivalutato di anno in anno in base all'aumento del costo della vita secondo gli indici ISTAT, come sopra indicato;

Il conduttore dovrà appositamente corredare l'edificio degli arredamenti necessari per la gestione della casa di riposo. Tutte le spese ed ogni onere per l'area di pertinenza, per gli arredi, per le attrezzature, apparecchiature e per quant'altro necessario per il funzionamento e la gestione della Casa di Riposo, comprese le spese del personale per oneri diretti ed indiretti e così le spese per l'ordinaria manutenzione (la straordinaria manutenzione del fabbricato sarà da concordare con l'Amministrazione e comunque secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge), le imposte e tasse e le assicurazioni contro gli incendi, sono a totale carico del conduttore senza possibilità alcuna di chiedere oneri o riverse a carico del Comune.

Rimane, altresì, a carico dello stesso conduttore ogni responsabilità civile, amministrativa e penale relativa alla gestione oltreché le spese per il rogito, che viene facoltizzato al Segretario Comunale, e per la registrazione e trascrizione relative.

Il fabbricato locato dovrà essere **utilizzato per Casa di riposo per anziani**, con tutti i relativi obblighi ed oneri previsti dalla specifica normativa.

Il conduttore dovrà riservare e rendere disponibile un congruo numero di posti-letto per anziani e/o disabili residenti nel Comune di Secinaro, assicurando una particolare attenzione alle tariffe ed al pagamento delle rette per le persone in situazioni di disagio economico ossia concordando con il Comune le relative modalità;

Il concessionario dovrà dare priorità di accoglienza e assistenza agli anziani e alle fasce sociali più deboli esistenti nel Comune di Secinaro;

La struttura, facilmente raggiungibile, dovrà essere predisposta per la partecipazione dei ricoverati alla vita sociale del territorio e dovrà facilitare le visite e gli incontri dei visitatori esterni con la comunità della struttura; lo spazio destinato a giardino resta aperto al pubblico e agli anziani residenti del Comune di Secinaro, insieme alla sala ristorante e alla palestra con i relativi servizi, con fasce orari e servizi che verranno disciplinati con apposito regolamento dal Consiglio Comunale di intesa col concessionario;

La struttura dovrà essere dotata di figure professionali sociali e sanitarie qualificate in relazione alle caratteristiche ed ai bisogni dell'utenza ospitata così come specificamente disciplinato dalla Regione Abruzzo;

La locazione di che trattasi avrà la durata e decorrenza indicata nel bando, e comunque dopo la stipulazione del contratto che dovrà avvenire entro un mese dalla comunicazione di affidamento. **La locazione è rinnovabile sulla base di una rinegoziazione delle condizioni contrattuali.**

Domicilio del conduttore - Il conduttore, per gli effetti del contratto, dovrà eleggere domicilio nel Comune di Secinaro, presso la sede della Casa di Riposo;

Verifiche e controlli – Il Comune di Secinaro si riserva di effettuare visite e controlli tramite persone o Uffici specificamente incaricati dal Comune.

Risoluzione del contratto - Nel caso di persistenti e gravi inadempimenti nella gestione della Casa di Riposo compresa l'impossibilità di assicurare il regolare e corretto funzionamento della stessa, l'Amministrazione ha facoltà di risolvere "ipso facto e de iure" il contratto mediante motivata dichiarazione stragiudiziale intimata a mezzo di raccomandata A/R, incamerando la cauzione a titolo di penale e di indennizzo per la mancata erogazione dei servizi, con la riappropriazione dell'immobile. Gli oneri per il compenso degli arredi e apparecchiature faranno capo alla ditta che subentra nell'affidamento dell'immobile e della gestione dei servizi;

Il Comune di Secinaro si riserva la facoltà di vendita dell'immobile, salvo la prelazione legale in favore dell'affittuario.

SI STABILISCE che la locazione dell'immobile in oggetto viene affidata previa gara informale con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa nel rispetto dei criteri e punteggi sottoindicati :

offerta economica più elevata per la locazione o per altra forma di utilizzo dell'immobile
max punti **35**

titolarità di gestione Casa di Riposo o struttura analoga inagibile a seguito del sisma del 06/04/09 **ovvero** titolarità di gestione Casa di Riposo o struttura analoga ubicata in un Comune individuato in attuazione dell'art.1 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3754 del 9/4/09 e successive modificazioni (cosiddetto "cratere")
max punti **10**

Numero posti-letto riservati ad anziani e/o disabili residenti in Secinaro per i quali si impegna ad applicare riduzione del 25% della retta mensile
max punti **5**

La valutazione delle offerte è demandata ad una apposita commissione composta da tre componenti che esprime una valutazione complessiva attraverso un punteggio di 50/50. La commissione tecnica è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta dal Segretario del Comune che assume la presidenza, nonché da altri due componenti preferibilmente scelti tra i dipendenti del Comune di Secinaro, mentre fungerà da segretario verbalizzante un dipendente del Comune stesso.

Per quanto attiene al criterio "offerta economica...", verrà attribuito il punteggio massimo alla ditta che avrà offerto in percentuale il maggior rialzo (quantificato in euro); in proporzione saranno attribuiti gli altri punteggi.

Per quanto attiene al criterio "numero posti-letto riservati ad anziani e/o disabili residenti in Secinaro ecc.", verrà attribuito il punteggio massimo alla ditta che avrà offerto il maggior numero di posti-letto riservati di cui sopra; in proporzione saranno attribuiti gli altri punteggi.

Saranno attribuiti 10 punti alla ditta che avrà attestato la titolarità di gestione Casa di Riposo o struttura analoga inagibile a seguito del sisma del 06/04/09 ovvero la titolarità di gestione Casa di Riposo o struttura analoga ubicata in un Comune individuato in attuazione dell'art.1 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3754 del 9/4/09 e successive modificazioni (cosiddetto "cratere"); **le due condizioni non sono cumulative pertanto in caso di concorrenza dei presupposti non si ha diritto ad un punteggio maggiore.**

La determinazione definitiva dell'aggiudicazione è demandata al responsabile del servizio tecnico, che provvede sulla scorta di tale graduatoria ovvero di proposta della Commissione ad assumere una propria determinazione.

La valutazione dell'offerta sarà rimessa all'insindacabile giudizio della commissione di gara.

La Commissione può inoltre riservarsi di non procedere all'aggiudicazione in presenza di offerte non congrue oppure in mancanza di adeguati requisiti in capo ai partecipanti.

L' OFFERTA, redatta in lingua italiana su carta legale e sottoscritta dal titolare, legale rappresentante della Società o Cooperativa di Produzione e Lavoro o Consorzi o dai legali rappresentanti delle imprese che intendono riunirsi in Associazione, dovrà essere indirizzata al Comune di Secinaro (AQ) - Via dell'Aia n. 22 - 67029 SECINARO (AQ), e dovrà essere contenuta in busta chiusa, sigillata, timbrata e firmata nei lembi di chiusura e dovrà pervenire al Comune di Secinaro esclusivamente a mezzo RACCOMANDATA A.R. **entro e non oltre le ore 12.00 del 07/01/2010**; fa fede la data apposta dall'Ufficio Protocollo dell'Ente. Le offerte pervenute oltre il termine suindicato saranno ESCLUSE DALLA GARA.

L'offerta dovrà contenere a PENA DI ESCLUSIONE le seguenti indicazioni:

- denominazione e ragione sociale della Ditta;
- dati relativi al rappresentante legale della ditta;
- indicazione ben precisa, in cifre ed in lettere, della percentuale di aumento che si intende offrire sull'importo a base d'asta. (da indicare in documento a parte da includere in busta sigillata con sopra indicato:contiene offerta economica);
- dichiarazione esplicita e senza riserve di aver preso visione e conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando, nel capitolato e negli allegati;
- di essersi recato presso la Casa di Riposo di Secinaro, come allegato di attestazione di sopralluogo mod. A) ;

L'offerta racchiusa in busta chiusa sigillata, timbrata e firmata nei lembi di chiusura (con sopra indicato: contiene offerta economica) dovrà essere inclusa in un ulteriore plico anch'esso sigillato, timbrato e firmato nei lembi di chiusura contenente i seguenti documenti:

1) Attestazione con la quale la ditta offerente comprovi di gestire da almeno due anni (indicare con precisione il periodo), regolarmente e secondo la normativa vigente, case di riposo o residenze protette per un totale complessivo minimo di **20** posti letto; per gestione deve intendersi un'attività d'impresa volta all'espletamento degli stessi servizi indicati nel disciplinare, esercitata in forma autonoma o come Capogruppo d'impresa;

2) IDONEA documentazione comprovante un volume d'affari denunciato ai fini IVA nell'anno 2008 nello specifico settore di attività socio assistenziale (gestione case di riposo o residenze protette) di **almeno 200.000,00 euro**, (nel caso di imprese con varie attività produrre un prospetto attestante il volume di affari relativo ai soli servizi di cui sopra, debitamente sottoscritto dal legale rappresentante);

3) APPOSITA DICHIARAZIONE sottoscritta, nella quale si riporti quanto segue:

a) estremi d'iscrizione alla C.C.I.A.A. competente per territorio;

b) estremi decreto attestante l'iscrizione all'albo regionale delle Cooperative Sociali ai sensi dell'art. 9 della L. n.381/91, solo per le Cooperative Sociali;

c) estremi di iscrizione all'albo delle cooperative sociali ai sensi del D.M. del 23.06.2004, solo per le cooperative sociali;

d) dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall'art. 38 del D.lgs n. 163 del 16.04.2006;

e) dichiarazione con quale ci si impegna, in caso di aggiudicazione, ad assumere alle proprie dipendenze personale adeguato alle esigenze della struttura, tenendo conto dei parametri delle normative di riferimento. L'aggiudicatario, nel reperimento delle figure professionali e degli operatori occorrenti per il funzionamento della Casa di Riposo, rimane impegnato a dare priorità alle disponibilità dei soggetti residenti nel Comune di Secinaro, sempre che vi sia parità di condizioni, requisiti e specializzazioni. L'aggiudicatario è tenuto al rispetto del contratto nazionale di lavoro della categoria e di ogni altra disposizione legislativa o regolamentare in materia assistenziale, previdenziale ed assicurativa, del personale dipendente, all'osservanza delle norme a tutela della salute e dell'integrità fisica del personale medesimo;

f) asserzione di inesistenza di situazione o collegamento di cui all'art. 2359 del c.c. con altre imprese concorrenti alla gara. Si procederà all'esclusione dalla gara dei concorrenti per i quali si accerta che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;

g) dichiarazione attestante la titolarità di gestione di Casa di riposo o struttura analoga inagibile a seguito del sisma del 06/04/09 (eventuale);

h) dichiarazione attestante la titolarità di gestione di Casa di riposo o struttura analoga ubicata in un Comune individuato in attuazione dell'art.1 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3754 del 9/4/09 e successive modificazioni (cosiddetto "cratere") (eventuale).

4) ALLEGARE **cauzione provvisoria di euro 2.750,00** da prestare mediante polizza fideiussoria a prima richiesta, rilasciata da primario Istituto bancario o assicurativo, e dichiarazione di impegno in caso di aggiudicazione a costituire una cauzione definitiva pari a sei mesi del canone di locazione. La cauzione provvisoria dovrà altresì prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La fideiussione relativa alla cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;

5) Allegare idonea **dichiarazione rilasciata da almeno un Istituto bancario attestante la solidità economica e finanziaria della ditta.**

6) Allegare copia del presente bando e dello schema di contratto di locazione firmati per accettazione.

L'offerta ed il plico di trasmissione dovranno contenere - a pena di esclusione - la seguente dicitura esterna :

" OFFERTA PER LOCAZIONE FABBRICATO DESTINATO A CASA DI RIPOSO PER ANZIANI DI SECINARO. "

Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida quella riportata in lettere.

L'aggiudicazione tramite procedura aperta sarà fatta alla ditta che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per questa Amministrazione sulla base dei criteri e dei punteggi indicati nel presente bando. La ditta che pertanto avrà ottenuto il maggior punteggio sarà aggiudicataria dell'appalto.

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

Nel caso di più offerte che abbiano ottenuto uguale punteggio si procederà ad una gara fra i concorrenti che avranno fatto le menzionate offerte, se presenti e d'accordo. In caso contrario si procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

La Commissione di gara procederà in successione ai seguenti adempimenti:
esame documentazione riguardante l'ammissione e verifica sussistenza requisiti di ammissibilità e conseguente ammissione dei partecipanti in possesso dei requisiti richiesti;
attribuzione punteggi ad eccezione di quello relativo all'offerta economica;
apertura busta contenente offerta economica e attribuzione relativo punteggio;
formazione della graduatoria e aggiudicazione provvisoria.

A tutti i partecipanti sarà comunicato il giorno e l'ora di apertura delle buste.

L'offerta resterà valida fino a 180 giorni dalla data della sua presentazione e la ditta aggiudicataria dovrà stipulare il contratto nel termine che le verrà comunicato tempestivamente dall'Amministrazione Comunale.

Il bando, lo schema di contratto di locazione, lo schema mod. A), necessari per produrre offerta potranno essere consultati e scaricati dal sito : www.comunesecinaro.it.

La copia del progetto con le piante di piano potranno essere ordinate e ritirate a spese della Ditta interessata presso la Società Service di grafica Infoarch di Pratola Peligna, Via A. De Nino n. 13,- tel 0864/271938.

Tutte le informazioni complementari inerenti l'appalto potranno essere richieste al Comune di Secinaro per iscritto al numero di fax: 0864/797297, entro il giorno 28/12/2009; la stazione appaltante provvederà a rispondere all'impresa richiedente entro 4 giorni dalla ricezione del quesito.

Il presente bando viene pubblicato all'albo pretorio del Comune di Secinaro e sul B.U.R.A.

Secinaro li 16/12/ 2009

Il Responsabile del Procedimento e del servizio: dott. Meinardi Giovanni