

Sistema Socio Sanitario



Regione  
Lombardia

ATS Insubria

Direzione Amministrativa  
DIPARTIMENTO AMMINISTRATIVO DI CONTROLLO E DEGLI AFFARI GENERALI E LEGALI

**S.C. GESTIONE ACQUISTI, PROVVEDITORATO - ECONOMATO**

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 Varese  
Tel. 0332/277759 – Fax 0332/277305  
e-mail: [approvvigionamento@ats-insubria.it](mailto:approvvigionamento@ats-insubria.it)  
[www.ats-insubria.it](http://www.ats-insubria.it)  
[protocollo@pec.ats-insubria.it](mailto:protocollo@pec.ats-insubria.it)

**BANDO DI ASTA PUBBLICA**

**PER LA LOCAZIONE CON DESTINAZIONE D'USO VINCOLATA ALLA GESTIONE DI RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (RSA) ACCREDITATA E CON POSTI LETTO A CONTRATTO, DELLA PORZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI CASSANO MAGNAGO (VA), VIA BUTTAFAVA N. 15, DI PROPRIETÀ DI ATS DELL'INSUBRIA**

**1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

L'Agenzia di Tutela della Salute dell'Insubria (di seguito, per brevità, ATS dell'Insubria), con sede in Varese, via Ottorino Rossi n. 9, intende procedere alla locazione dell'immobile meglio descritto ed individuato nell'art. 2 che segue e alle condizioni e nel rispetto dei requisiti stabiliti nel presente bando.

**2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

**2.1. Descrizione dell'unità immobiliare**

La presente procedura ad evidenza pubblica ha ad oggetto una porzione di un più ampio compendio immobiliare sito nel comune di Cassano Magnago (VA), via Buttafava n. 15, identificato al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 2370, costituito da più corpi di fabbrica e sviluppato su quattro piani fuori terra e due interrati.

L'intero compendio immobiliare, in base al Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Cassano Magnago, ricade nel "Nucleo di Antica Formazione". La porzione anteriore che affaccia su via Buttafava è, inoltre, soggetta a vincolo storico – artistico – monumentale.

All'intero compendio immobiliare, nella scheda 6 contenuta nell'elaborato PS6 del Piano dei Servizi, è assegnata la destinazione "ASL o RSA".

La porzione oggetto di locazione è attualmente locata alla impresa Consorzio Zenit Società Cooperativa a r.l. e adibita a RSA con una disponibilità di 60 posti letto. La restante porzione, non oggetto di locazione, è, invece, concessa in comodato d'uso alla A.S.S.T Valle Olona e sede di Casa di Comunità.

Lo specifico lotto oggetto di locazione, in seguito a divisione dell'unità immobiliare succitata, risulta distinto catastalmente al foglio 11 con il mappale 2370 subalterno 2; il subalterno 1 resterà di proprietà di ATS (sede di Casa di Comunità), mentre il subalterno 3 identifica le parti comuni e precisamente:

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rtr
1	S		11	2370									
2	C		11	2370	1	VIA ANDREA BUTTAFAVA, 15, p. S1-T-1	U	B/2	U	1882	456	1.360,76	
3	C		11	2370	2	VIA ANDREA BUTTAFAVA, 15, p. S1-T-2-3-4-S2	U	B/2	U	14761	4297	10.672,79	
4	C		11	2370	3	VIA ANDREA BUTTAFAVA, 15, p. S1-T						0,00	

La descrizione e i dati identificativi del bene sono dettagliatamente specificati nella perizia di stima redatta dalla Agenzia delle Entrate e nelle note tecniche e nella planimetria, costituenti parti integrante del presente bando (Allegati 1 e 2).

La semplice presentazione della domanda di partecipazione determina l'esplicita conoscenza ed accettazione – incondizionata ed irrevocabile – dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, oltre che di tutte le clausole del presente bando.

L'immobile viene locato a corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'asta, con le relative accessioni, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive. Permangono in carico all'immobile le servitù e i pesi indicati nell'Allegato 2.

## 2.2. Destinazione d'uso della unità immobiliare

Come già anticipato, l'immobile oggetto di locazione è vincolato alla gestione di una Residenza Sanitaria-Assistenziale (RSA), con una capienza ricettiva di 60 posti letto attualmente tutti contrattualizzati con il SSR.

Il futuro locatario dovrà, pertanto, garantire la continuità assistenziale in regime di SSR, senza interruzione rispetto all'attuale gestione, agli ospiti presenti all'interno della RSA facente capo al locatario uscente (fatta salva la riserva di cui all'art. 6, comma 1 che segue).

## 3. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Al fine di assicurare il rispetto delle condizioni di destinazione d'uso di cui all'art. 2.2. che precede e, quindi, il completo funzionamento senza soluzione di continuità della struttura, il futuro aggiudicatario della presente procedura è obbligato:

- a garantire il mantenimento dei requisiti di esercizio e di accreditamento, strutturali, tecnologici, organizzativi e gestionali, nessuno escluso, sulla base delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia;
- a garantire, altresì, il possesso e l'osservanza di tutte le condizioni previste per la contrattualizzazione dei posti letto sulla base delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia.

Il futuro locatario, sempre al fine di assicurare il rispetto delle condizioni di destinazione d'uso di cui all'art. 2.2. che precede, si obbliga:

- a non modificare la destinazione d'uso dell'immobile;
- ad attivarsi prontamente, non appena ottenuta l'aggiudicazione al fine di ottenere, dagli organi competenti, la voltura dell'accreditamento dal precedente gestore (secondo quanto previsto nell'Allegato 1 alla D.G.R. X/2569 del 31/10/2014), e ogni altra attività atta a garantire la continuità assistenziale compresa la contrattualizzazione dei posti letto (fatta salva la riserva di cui all'art. 6, comma 1 che segue). In particolare, **il futuro locatario dovrà presentare l'istanza per la voltura dell'accreditamento entro 30 giorni dall'aggiudicazione stessa, fatta salva la facoltà di ATS di concedere un termine maggiore;**
- a garantire che la retta di degenza giornaliera omnicomprensiva, al netto della tariffa regionale, che verrà praticata agli ospiti, coincida con quella applicata dal gestore uscente per almeno 24 mesi decorrenti dall'avvio della gestione, prevenendo eventuali incrementi unicamente sulla base dell'indice ISTAT (FOI) e comunque nel rispetto dei parametri indicati da Regione Lombardia;
- esercitare l'attività socio-sanitaria inerente la gestione dei summenzionati posti letto contrattualizzati unicamente presso la struttura oggetto di locazione. Pertanto, è fatto divieto di trasferire i posti letto a contratto e i relativi budget presso altra struttura.

## 4. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è stato determinato dall'Agenzia delle Entrate a mezzo della relazione di stima costituente parte integrante del presente bando (Allegato 1).

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 310.000,00, oltre IVA nella misura di legge.

Il canone annuo dovuto dal conduttore/aggiudicatario sarà quello da questi offerto in sede di gara.

Il suddetto canone annuo dovrà essere versato in n. 2 rate semestrali anticipate di pari importo, con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni semestre di riferimento (ad es., 10 gennaio per il semestre gennaio-giugno e 10 luglio per il semestre luglio-dicembre), previa emissione di fattura da parte dell'ATS dell'Insubria.

Si precisa che il primo anno, la prima rata anticipata del canone dovrà essere versata all'atto della sottoscrizione del contratto e le successive rate anticipate saranno versate entro dieci giorni dall'inizio del semestre cui si riferiscono, come sopra indicato.

Il canone annuo verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT - costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), verificatasi nell'anno precedente, se positiva.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione e azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Sui pagamenti dei canoni effettuati in ritardo, verranno, per patto esplicito ai sensi dell'art.1282 del C.C., calcolati ed addebitati gli interessi legali dalla data del mancato pagamento

## **5. DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà durata di 10 (dieci) anni, rinnovabile di ulteriori anni 10 (dieci), salvo disdetta da comunicarsi da parte del conduttore almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

**Il contratto di locazione avrà decorrenza dalla data di perfezionamento del procedimento di voltura dell'accreditamento dal gestore uscente.**

**Il contratto di locazione sarà, quindi, sospensivamente condizionato all'avveramento di detta condizione.**

Il conduttore, in qualsiasi momento, ha facoltà di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata A/R o a mezzo posta elettronica certificata, almeno dodici mesi prima della data indicata per il recesso.

Sarà facoltà recedere dal presente contratto da parte del locatore nell'ipotesi previste all'art. 29 L. 392/1978 e s.m.i. , con comunicazione scritta da inviare almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

Al termine del contratto di locazione, il locatario si impegna a porre in essere tutte le azioni necessarie ai fini del subentro del nuovo locatario (gestore) nonché a garantire la continuità assistenziale sino al perfezionamento del procedimento di voltura di accreditamento al subentrante.

Al termine del contratto di locazione per qualsiasi causa i posti letto a contratto rientrano nella disponibilità di ATS e in nessun caso il locatario - gestore potrà disporre di tali posti letto a contratto e del relativo budget.

## **6. CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA**

ATS dell'Insubria dovrà intendersi esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità nel caso di sopravvenuti provvedimenti normativi, nazionali o regionali, che mutino le attuali disposizioni vigenti in materia di convenzionamenti con il servizio sanitario pubblico, comportanti una rideterminazione dei posti letto contrattualizzati (rispetto agli attuali 60). In detta eventualità, quindi, il futuro locatario nulla potrà pretendere nei confronti di ATS dell'Insubria a titolo di risarcimento, né a qualsiasi altro titolo.

ATS dell'Insubria non assume obblighi ed oneri di natura economica di alcun genere nei confronti dell'aggiudicatario o di soggetti terzi con riferimento alla gestione della RSA.

## **7. CONDIZIONI DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE E OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Sede Legale: Via O. Rossi, 9 - 21100 Varese - Tel. 0332 277.111 - Fax 0332 277.413 - C.F. e P. IVA 03510140126

Il conduttore deve eseguire direttamente, a propria cura e spese, ogni intervento di ordinaria manutenzione. Gli eventuali interventi dettati da esigenze logistiche e commerciali connesse all'attività del conduttore e/o eventuali migliorie sono integralmente a suo carico senza diritto al rimborso alcuno da parte dell'Amministrazione. Tutti gli interventi differenti dalle manutenzioni ordinarie devono essere previamente autorizzati dall'Amministrazione.

Con riguardo all'impianto elevatore si precisa che la manutenzione ordinaria e le verifiche periodiche biennali verranno eseguite a cura del locatore ai sensi del D.P.R. n. 162/1999, con addebito dei relativi costi al conduttore.

Restano a carico del Locatore le spese per riparazioni ovvero interventi di natura straordinaria. Il conduttore potrà proporre l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione sull'immobile e le sue pertinenze. I lavori proposti dal Conduttore dovranno essere eseguiti a cura e spese dello stesso previa validazione/autorizzazione del Locatore in ordine al progetto e ai relativi tempi / costi di esecuzione, con riserva di verifica circa il corretto espletamento in loco a fine lavori.

Il Locatore accetta che il conduttore possa recuperare le somme effettivamente pagate per i lavori di manutenzione straordinaria fino a concorrenza del valore del canone di locazione e ciò per tutta la durata della locazione e sino all'ultimazione di tutti i lavori convenuti. A tal fine saranno esibite tutte le fatture debitamente quietanzate. Al termine di ogni anno di locazione il Locatore effettuerà i conguagli tenuto conto dei costi effettivi sostenuti dal conduttore per i lavori di cui al cronoprogramma di riferimento e il canone di locazione stabilito. I costi delle opere saranno validati sulla scorta dei prezzi unitari contenuti nei listini ufficiali di riferimento.

Se per qualsivoglia ragione i costi sostenuti dal conduttore per interventi di manutenzione straordinaria (debitamente autorizzati e quietanzati) dovessero essere superiori al canone dovuto, quest'ultimo maturerà un credito che potrà essere portato in compensazione con le somme dovute dallo stesso a titolo di canone per le annualità successive.

Alla scadenza del contratto il conduttore dovrà assicurare la piena disponibilità dell'immobile.

Ci si riserva in sede di autorizzazione alle migliorie, di valutare se le stesse, a fine contratto, debbano essere rimosse a spese del locatario.

L'Amministrazione avrà comunque diritto a ritenere le migliorie comunque denominate senza che il Conduttore possa vantare alcun compenso e/o indennità per qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli artt.1592 e 1593 del C.C..

Il conduttore è costituito custode del bene locato ed ha l'obbligo di mantenere lo stesso in buono stato di manutenzione a sua cura e spese.

Il conduttore esonera l'Amministrazione da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, dei suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, nei confronti di terzi. Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata. A tale proposito si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa.

Sono a carico del conduttore le spese di tutte le utenze (es: luce, acqua, gas, telefono) per le quali dovrà provvedere, altresì, a propria cura e spese agli allacciamenti delle stesse a proprio nome, ivi compresa la tariffa raccolta rifiuti ed altre eventuali imposte/tasse; per quanto riguarda le spese per il riscaldamento dello stabile (gas), le stesse saranno ripartite secondo i millesimi indicati nell'allegato n. 2.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore o verso terzi per qualsiasi danno causato dal proprio personale o dai propri clienti, all'immobile e alle sue pertinenze.

Sono a carico del conduttore le richieste e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza e/o occorrenti all'uso stabilito, manlevando il Locatore da ogni responsabilità al riguardo e comunque dandone comunicazione.

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il conduttore dovrà stipulare cauzione provvisoria, mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, ai sensi dell'art. 10 del presente bando.

Il conduttore si impegna a stipulare idonea fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari ad una annualità del canone annuo offerto in sede di gara, a titolo di cauzione definitiva ai sensi del art.14 del presente bando.

Il conduttore si impegna a stipulare le polizze indicate all'art.14 del presente bando.

## **8. PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE**

La procedura di evidenza pubblica ha per oggetto la locazione di immobile e verrà espletata con procedura di pubblico incanto ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) del R.D. 25/05/1924 n. 827 e con applicazione del metodo delle offerte segrete ex art. 76 dello stesso Decreto, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

Il prezzo offerto, al fine della ammissibilità della offerta, deve essere, quindi, superiore a quello posto a base d'asta.

Ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23/5/1924 n. 827, in caso di parità fra le migliori offerte presentate da due o più concorrenti presenti, si procederà nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle buste ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa.

Il Presidente del seggio di gara provvederà, quindi, all'apertura delle ulteriori offerte segrete in aumento ed all'aggiudicazione provvisoria all'offerente che avrà presentato il prezzo più alto. In caso di ulteriore parità si procederà come sopra e ad oltranza.

Ove nessuno di coloro che abbia presentato offerte di uguale valore economico sia presente, o ne sia presente soltanto uno, ovvero nessuno di essi accetti di migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio pubblico.

Dello svolgimento dell'asta verrà redatto verbale, con l'avvertimento che lo stesso non terrà luogo, né avrà valore di contratto.

All'asta dovrà, infatti, seguire formale provvedimento di approvazione degli atti di procedura e di aggiudicazione (provvisoria) in favore della offerta contenente il miglior prezzo.

L'efficacia dell'aggiudicazione rimarrà sospesa fino all'accertamento del possesso dei requisiti dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione diverrà, quindi, definitiva all'esito positivo delle verifiche e dei controlli che saranno effettuati.

Si procederà ad aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta ritenuta valida.

Qualora, invece, non verranno presentate offerte, ovvero nel caso in cui nessuna di esse sia considerata valida, la procedura verrà dichiarata deserta.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà svincolato il deposito cauzionale.

L'aggiudicatario dovrà ritenersi vincolato sin dal momento della chiusura della seduta pubblica della gara, mentre tale vincolo sorgerà per la Parte locatrice solo dopo la stipula del contratto.

Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti, all'esito delle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero dichiari di voler recedere dalla locazione, non si presenti per la stipula del contratto, oppure non versi il prezzo nei termini stabiliti, la parte locatrice provvederà ad incamerare il deposito cauzionale di cui al successivo art. 5, fatto salvo il suo diritto al risarcimento degli ulteriori danni derivanti dalla inadempienza dell'aggiudicatario.

## **9. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA**

Possono partecipare alla presente procedura persone giuridiche, enti pubblici, raggruppamenti di tali persone o enti, compresa qualsiasi associazione temporanea di imprese, che non si trovino in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

In particolare, sono ammessi all'asta i soggetti che al momento della presentazione dell'offerta:

- per le persone giuridiche o enti di qualsiasi tipo non si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o situazioni equivalenti, non hanno in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e non sono incorsi negli ultimi cinque anni in nessuno di tali stati;
- non sono portatori delle cause di divieto, decadenza e sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs n. 159/2011 e ss.mm.ii., e non sono altresì a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell'art. 85 del medesimo D.Lgs. 159/2011;
- non sono destinatari della pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o della sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, nemmeno se applicate con provvedimento cautelare.

Ai sensi dell'art. 1471 C.C. è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte degli amministratori della Parte locatrice.

Non possono altresì partecipare alla presente procedura i dipendenti di ATS dell'Insubria che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di locazione e che abbiano potere decisivo in merito, nonché i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui è stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Sono ammesse offerte per procura speciale, purché rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale.

## **10. DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO**

I concorrenti, pena l'esclusione dalla partecipazione al presente bando, dovranno costituire un deposito cauzionale provvisorio costituito mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per l'importo di € 77.500,00 (pari a 3 mensilità del canone annuo posto a base di gara) rilasciata da Azienda di credito o Impresa di Assicurazione autorizzate a norma di legge. La fideiussione dovrà avere una validità minima di 240 giorni dalla data di scadenza per la presentazione dell'offerta e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del C.C., nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione. A tal proposito, si ricorda che l'originale della polizza deve essere inserito nella Busta "A" - (documentazione amministrativa). Tale deposito cauzionale, con scadenza 240 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta, sarà trattenuto, per il concorrente aggiudicatario, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione. In particolare, l'Amministrazione avrà titolo di incamerare la cauzione provvisoria, anche nel caso:

- di ritiro dell'offerta o di rinuncia alla sottoscrizione del contratto di locazione;
- di mancata presentazione, nel luogo e termine fissato dall'Amministrazione, per la stipulazione del contratto.

In caso di mancata stipula del contratto l'Amministrazione provvederà a dichiarare l'assegnatario decaduto dall'aggiudicazione e ad incamerare il relativo deposito cauzionale, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, e procederà all'aggiudicazione mediante scorrimento della graduatoria approvata in seguito all'espletamento della gara di cui al presente bando.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto e non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di agire per l'eventuale risarcimento del maggior danno subito.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà svincolato il deposito cauzionale provvisorio solo dopo l'aggiudicazione definitiva.

## **11. OBBLIGO DI SOPPRALLUOGO E CHIARIMENTI**

Gli offerenti hanno l'obbligo di prendere preventivamente visione dell'immobile oggetto della procedura.

A tal fine gli interessati dovranno far pervenire richiesta di sopralluogo, con congruo preavviso, all'indirizzo di posta elettronica [gtp@ats-insubria.it](mailto:gtp@ats-insubria.it) o contattando il numero di telefono della segreteria della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale: 0332 277251.

I sopralluoghi potranno essere svolti, dal lunedì al giovedì, dalle ore 9,30 alle ore 15,00 e il venerdì dalle 9,30 alle 12,00, a partire dal giorno successivo a quello di pubblicazione degli avvisi ed entro il **15/01/2025**.

Al sopralluogo potrà partecipare il legale rappresentante del concorrente o un suo delegato. In quest'ultimo caso alla domanda di sopralluogo dovrà essere allegata copia semplice di apposita delega sottoscritta dal legale rappresentante e copia dei documenti di identità del delegato e del delegante.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciato il verbale di presa visione debitamente compilato e sottoscritto dal soggetto che ha effettuato la visita e dal referente della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale di ATS dell'Insubria che sarà presente.

Il verbale di sopralluogo (Allegato 5), compilato e sottoscritto, dovrà essere inserito nella Busta A, contenente la documentazione amministrativa.

Le eventuali richieste di informazioni e chiarimenti sull'oggetto e sugli atti della procedura dovranno essere trasmessi entro il termine perentorio del **15/01/2025** tramite e-mail pec all'indirizzo [protocollo@pec.ats-insubria.it](mailto:protocollo@pec.ats-insubria.it) Le risposte ai chiarimenti saranno rese pubbliche sul sito [www.ats-insubria.it](http://www.ats-insubria.it) sezione Bandi di Gara.

Il contenuto delle risposte alle richieste di chiarimenti costituirà parte integrante del presente bando e, pertanto, tutti i partecipanti dovranno tenerne conto, ai fini della formulazione dell'offerta.

## **12. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA**

Il soggetto che intende partecipare alla procedura dovrà far pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno **27/01/2025**, un plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno le generalità e il recapito del partecipante nonché la dicitura:

**"OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CASSANO MAGNAGO (VA), VIA BUTTAFAVA N. 15".**

Il plico potrà essere consegnato:

- a mezzo del servizio postale con raccomandata o posta celere;
- con agenzia di recapito autorizzata;
- mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo di ATS dell'Insubria, sito in Varese, via Ottorino Rossi n. 9 (dal lunedì al venerdì, nelle fasce orarie dalle ore 8.30 alle 12.30).

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Non saranno, pertanto, ammessi reclami in relazione a plichi non pervenuti o pervenuti in ritardo a causa di disguidi postali.

Per la data di consegna, faranno fede unicamente il giorno e l'ora di ricevimento del plico da parte dell'Ente.

Il plico deve contenere al suo interno due buste, anch'esse debitamente chiuse e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, riportanti le generalità e il recapito del partecipante nonché le seguenti diciture:

- Busta A – Documentazione Amministrativa;
- Busta B – Offerta economica.

### **CONTENUTO DELLA BUSTA A – Documentazione Amministrativa**

La Busta A deve contenere, a pena di esclusione:

- modulo attestante i requisiti richiesti per la partecipazione all'asta redatto conformemente all'Allegato 3, su carta semplice, sottoscritto in calce e per esteso dal concorrente;
- procura speciale in originale o copia autenticata che attesti i poteri di firma del sottoscrittore, nel caso in cui qualsiasi documento contenuto nella busta amministrativa ed economica sia sottoscritto da un procuratore generale o speciale;
- cauzione provvisoria costituita secondo le modalità indicate all'art. 8;
- verbale di sopralluogo sottoscritto.

La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti e l'assenza dei requisiti indicati nell'autocertificazione determinerà l'esclusione dalla gara, salvo il caso che la loro carenza o incompletezza possano essere sanate mediante il ricorso all'istituto del soccorso istruttorio.

### **CONTENUTO DELLA BUSTA B – Offerta economica**

La Busta B deve contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica redatta conformemente all'Allegato 4.

Saranno escluse offerte risultate inferiori o eguali al prezzo a base d'asta. In caso di discordanza tra l'espressione in cifre e in lettere prevarrà l'espressione in lettere. L'offerta deve essere datata e firmata in calce per esteso oltre che siglata in ciascun foglio dall'offerente o da persona con il potere di rappresentare ed impegnare legalmente l'offerente stesso, come da procura allegata all'offerta a pena di esclusione. Le prescrizioni sopra riportate sono perentorie.

Saranno, pertanto, escluse:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato per la presentazione;
- più offerte presentate dal medesimo soggetto;
- le offerte senza sottoscrizioni o presentate da procuratore speciale che non alleggi la procura notarile o autenticata da Notaio;
- le offerte pari o in ribasso rispetto al prezzo base;
- le offerte per persona da nominare o condizionate o prive della cauzione richiesta.

Le offerte presentate saranno da subito vincolanti per i concorrenti ed irrevocabili per un periodo di 240 giorni decorrenti dal termine ultimo di presentazione.

L'offerente che sarà risultato aggiudicatario si impegna, entro il medesimo termine, alla stipula del contratto di locazione.

### **13. MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO**

L'apertura e l'esame della documentazione presentata e la valutazione delle offerte sarà effettuata in seduta pubblica il giorno **28/01/2025, ore 10.00** presso la sede di ATS dell'Insubria, in Varese, via Ottorino Rossi n. 9 (palazzina Golgi).

Le buste verranno aperte da seggio all'uopo individuato.

Il seggio procederà alla verifica della correttezza formale dei plichi pervenuti e alla verifica della regolarità e completezza della documentazione amministrativa contenuta nella busta A.

Dopo aver esaminato quanto sopra, il seggio provvederà all'apertura della busta B contenente le offerte economiche.

Il seggio procederà, quindi, all'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta con il maggior importo di prezzo rispetto a quello indicato come base d'asta.

In caso di parità degli importi offerti si procederà mediante sorteggio.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà anche in presenza di una sola offerta valida e ammissibile.

Espletate positivamente le verifiche in ordine alla veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di domanda di partecipazione, ATS dell'Insubria comunicherà all'aggiudicatario l'aggiudicazione.

Dal giorno successivo all'aggiudicazione definitiva i partecipanti alla seduta non aggiudicatari potranno richiedere la restituzione delle cauzioni prestate, senza che possano pretendere alcun riconoscimento di spese o interessi a proprio favore.

Il contratto di locazione sarà stipulato mediante scrittura privata e sarà soggetto a registrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore. Quest'ultimo corrisponderà al Locatore la quota relativa alla sola imposta di registro di sua spettanza, pari alla metà.

La stipulazione dell'atto di locazione sarà effettuata, entro il termine indicato nell'ultimo capoverso dell'art. 10 che precede, **con la specificazione che gli effetti contrattuali decorreranno dalla data di perfezionamento della procedura di voltura dell'accreditamento dal gestore uscente.**



Le spese di pubblicazione del presente bando, debitamente documentate dall'Amministrazione, saranno anch'esse rimborsate dall'aggiudicatario prima della stipulazione dell'atto di locazione dell'immobile.

In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, di omesso versamento di quanto dovuto, di sua assenza nel giorno fissato per la stipula dell'atto, l'Amministrazione incamererà la cauzione, fatto salvo il diritto al risarcimento degli ulteriori danni derivanti dall'inadempimento dell'aggiudicatario.

In detta eventualità sarà facoltà dell'Amministrazione procedere all'aggiudicazione in favore del secondo classificato.

ATS dell'Insubria si riserva la più ampia facoltà di:

- di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente;
- di sospendere, annullare, revocare, reindire e non aggiudicare la procedura in oggetto, nonché di non stipulare motivatamente il contratto anche qualora sia intervenuta l'aggiudicazione;

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti della Stazione Appaltante ove ricorra una di tali circostanze.

#### **14. ASSICURAZIONI – DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO**

L'aggiudicatario, nel termine indicato dall'Amministrazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché copia della polizza assicurativa e copia della quietanza di pagamento del premio e nello specifico dovrà stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

*a) a garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti:  
- Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di € 8.564.800,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per € 5.000.000,00.*

*b) La polizza di Responsabilità civile verso terzi deve ricomprendere la responsabilità derivante dalla conduzione, uso e manutenzione ordinaria dell'immobile.*

*Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione*

*c) a garanzia dell'obbligo di pagamento dei canoni di locazione concordati per tutta la durata della locazione, idonea polizza assicurativa di primaria importanza e/o fidejussione bancaria a favore dell'Amministrazione, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta dell'Amministrazione, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi dovuti. Qualora l'istituto erogante preveda nelle proprie condizioni generali di contratto la necessità di ottenere il consenso del conduttore per effettuare il pagamento delle somme garantite a titoli di canone, il conduttore dichiara, sin da ora, che il proprio assenso si intende concesso decorsi 10 giorni dalla richiesta di pagamento dell'Amministrazione al conduttore e che comunque l'assenso non potrà essere negato durante tale periodo se non con dimostrazione documentale dell'avvenuto pagamento di quanto richiesto.*

L'aggiudicatario dovrà, nel termine indicato dall'Amministrazione, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, stipulare idonea fidejussione bancaria o assicurativa per un importo **pari ad una annualità del canone annuo offerto in sede di gara a titolo di cauzione definitiva, per l'intera durata del contratto.**

La fidejussione dovrà contenere l'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione di versare l'importo della cauzione, entro e non oltre 15 giorni dalla semplice richiesta scritta dell'ATS dell'Insubria, e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. ed alla decadenza dei termini di cui all'art. 1957 C.C..

Non saranno accettate polizze fideiussorie o fidejussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione.

Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata del contratto a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del

rimborso delle spese che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere, a causa di inadempimento delle obbligazioni da parte del conduttore, ivi compreso il mancato guadagno e/o maggior costo che l'Amministrazione dovesse sostenere qualora dovesse provvedere a diversa assegnazione dell'immobile, in caso di risoluzione del contratto per inadempienze del conduttore stesso.

Nel caso che l'Amministrazione utilizzi la cauzione definitiva, questa dovrà essere ricostituita, nella stessa misura, dal conduttore entro i 15 giorni successivi, dando comunicazione dell'avvenuto reintegro con relativa documentazione all'Amministrazione.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, previa verifica dello stato del bene, dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale e dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra l'ATS e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere trasmessi dall'aggiudicatario sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra con relative quietanze di pagamento del premio, pena le conseguenze per la mancata stipulazione del contratto di locazione.

## **15. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE E OBBLIGHI CONNESSI.**

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna del bene alla scadenza (contrattuale o anticipata), la parte Conduttrice dovrà pagare all'Amministrazione una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del contratto di locazione, oltre ad una penale giornaliera pari al 10% del canone annuale al momento in vigore rapportato al numero di giorni di ritardo, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

L'Amministrazione potrà inoltre trattenere la cauzione definitiva in caso di mancata riconsegna dell'immobile in buono stato, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni.

Al termine della locazione, il locatario si impegna a porre in essere tutte le azioni necessarie ai fini del subentro del nuovo locatario (gestore) nonché a garantire la continuità assistenziale sino al perfezionamento del procedimento di voltura di accreditamento al subentrante.

Al termine del contratto per qualsiasi causa i posti letto a contratto rientrano nella disponibilità di ATS e in nessun caso il locatario - gestore potrà disporre di tali posti letto a contratto e del relativo budget.

## **16. MANCATO AVVERAMENTO CONDIZIONE SOSPENSIVA**

Il contratto di locazione sarà definitivamente privo di efficacia nel caso in cui il conduttore risultasse privo dei requisiti soggettivi necessari per il trasferimento dell'accreditamento dal locatario uscente, e ciò in esito al procedimento di voltura.

In dette eventualità ATS dell'Insubria procederà ad una nuova aggiudicazione mediante scorrimento della graduatoria.

## **17. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E PENALI**

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del contratto di locazione, ex art.1456 C.C., i seguenti casi:

- violazione degli obblighi contrattuali, non eliminati, a seguito di due diffide formali consecutive da parte dell'Amministrazione, con fissazione di un termine non inferiore a dieci giorni per adempiere o presentare eventuali discolpe.
- il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda;
- decadenza dall'aggiudicazione;
- il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione;
- la sub-locazione, il comodato dell'immobile ovvero la diversa destinazione dell'immobile locato;
- la chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;

- perdita dei requisiti contrattuali per l'erogazione di prestazioni sociosanitarie;
- la risoluzione del contratto per l'erogazione di prestazioni sociosanitarie ovvero la decadenza dell'accreditamento.

Il contratto si risolverà di diritto, qualora, per qualunque causa non imputabile all'ATS dell'Insubria risultasse impossibile la prosecuzione del contratto, senza che perciò il conduttore possa vantare il diritto a qualsivoglia indennizzo o risarcimento del danno comunque denominato.

In tutti i casi di risoluzione anticipata del contratto di locazione, il locatario uscente si impegna a porre in essere tutte le azioni necessarie ai fini del subentro del nuovo locatario (gestore) nonché a garantire la continuità assistenziale sino al perfezionamento del procedimento di voltura di accreditamento al subentrante.

In tutti i casi di risoluzione anticipata del contratto di locazione, i posti letto a contratto rientrano nella disponibilità di ATS e in nessun caso il locatario – gestore uscente potrà disporre di tali posti letto a contratto e del relativo budget.

Nell'ipotesi in cui l'Amministratore intenda avvalersi della presente clausola, l'immediata risoluzione del contratto di locazione, ai sensi dell'art.1456 C.C., sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta al conduttore all'indirizzo pec da questo indicato e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna del bene.

Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della cauzione da parte del locatore, il locatario è tenuto al completo risarcimento di tutti gli eventuali danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto il locatario non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

## **18. SOPRALLUOGHI PERIODICI E VISITE**

L'Amministrazione si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi periodici presso l'immobile oggetto di locazione al fine di verificare la legittimità dello stato dei luoghi e che non siano state messe in atto opere non autorizzate che abbiano alterato lo stato di legittimità.

L'Amministrazione si riserva il diritto di far visitare a terzi il bene oggetto della locazione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il conduttore.

## **19. ALTRE INDICAZIONI**

Tutti i documenti del presente bando possono essere scaricati dal sito istituzionale dell'ATS dell'Insubria: [www.ats-insubria.it](http://www.ats-insubria.it), in Amministrazione trasparente, nella sezione "Bandi di gara e contratti".

## **20. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati raccolti nell'ambito della presente procedura sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa e saranno, quindi, trattati e conservati in conformità del Regolamento UE 2016/679 e del Codice della Privacy coordinato ed aggiornato, da ultimo, con le modifiche apportate dal D.L. n. 139/2021, convertito con modificazioni dalla Legge n. 205/2021, dal D.Lgs. n. 24/2023, con effetto a decorrere dal 15/07/2023 e dal D.L. n. 19/2024 convertito con modificazione dalla Legge n. 56/2024.

I partecipanti, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei dati stessi limitatamente agli adempimenti della presente procedura.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è ATS dell'Insubria.

## **21. FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia che dovesse insorgere avente ad oggetto l'espletamento della presente procedura e la stipula del contratto sarà competente, in via esclusiva, il foro di Varese.

## **22. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore f,f, della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale, ing. Marzia Molina di ATS dell'Insubria.

## **23. ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente i seguenti documenti:

Allegato 1 - Perizia di stima della Agenzia delle Entrate

Allegato 2 - note tecniche e planimetria

Allegato 3 - modello autocertificazione

Allegato 4 - schema offerta economica

Allegato 5 - verbale di sopralluogo

Allegato 6 - informativa privacy

Allegato 7 - APE

Allegato 8 - Schema di contratto

IL DIRETTORE GENERALE  
Dott. Salvatore Gioia