

Bando per l'assegnazione in locazione di un immobile di proprietà INAIL sito in Ferrara via Messidoro n. 20 con destinazione d'uso "residenze per anziani, autosufficienti e non o altre categorie protette" e/o "residenza di accoglienza per studenti".

La Direzione regionale Inail per l'Emilia Romagna, in esecuzione alla Determinazione n. 642 del 17/05/2018 del Direttore Regionale per l'Emilia Romagna, indice una procedura per la scelta del locatario dell'immobile sito in Ferrara, via Messidoro n. 20, catastalmente identificato al foglio 226, particella 246, sub 6, categoria B/2, consistenza 47.200 mc, superficie catastale 14.416 mq, rendita euro 46.315,94, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 7 categoria Area Urbana.

1. Ubicazione dell'immobile

Il complesso è collocato nella zona meridionale del Comune di Ferrara in prossimità del casello di Ferrara sud dell'autostrada A13 Bologna-Padova.

L'area è inoltre prossima alla SS 64 Porrettana che collega Ferrara a Bologna e adiacente all'asse stradale di recente costruzione che collega direttamente lo svincolo di Ferrara Sud con la SS 16, la tangenziale Ovest e il centro città.

L'area è localizzata in una zona di espansione della città ed in prossimità di rilevanti infrastrutture di servizio quali i Padiglioni della Fiera e le aree universitarie del Polo Scientifico con il Dipartimento di Ingegneria.

Fa parte del 'sistema attrezzature e spazi collettivi' (tav. 4 del Piano Strutturale Comunale), in ambito urbano consolidato all'interno del Polo Funzionale '4APF2' per il quale il Regolamento Edilizio consente interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento anche attraverso il cambio della destinazione d'uso.

2. Descrizione dell'immobile oggetto di locazione

L'immobile è composto da 5 corpi di fabbrica tra loro interconnessi da blocchi scala e ascensori. Ogni corpo di fabbrica è articolato su 3 piani ed è organizzato in moduli monocali o bilocali con un'area servizi comuni in zona baricentrica. Ogni modulo è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento e impianto idrico-sanitario con propri servizi igienici in adiacenza del corridoio centrale di distribuzione. Al piano terra del 3° e 4° blocco da sud è collocata un'ampia piastra servizi con hall, reception, area ristorante bar, aree per attività collettive e di soggiorno, unità cucine con dispense, celle frigorifere, spogliatoi e servizi igienici per il personale, magazzini di deposito, aree per cappella e per palestra, sottocentrali tecnologiche.

Ciascun corpo di fabbrica si estende su tre livelli di circa 635 mq ciascuno; inoltre sotto il 3° e 4° blocco vi è una piastra servizi di circa 2.500 mq; i blocchi scala-

ascensori che collegano i vari corpi si estendono per circa 100 mq ciascuno al piano terra e circa 63 mq ai piani superiori.

Nell'area esterna, attrezzata con aiuole, parcheggi e relativa viabilità, è collocato un apposito fabbricato che ospita la cabina elettrica e le centrali tecnologiche.

Le fondazioni sono di tipo profondo, realizzate con infissione di pali prefabbricati che sorreggono plinti collegati tra loro da un reticolo di travi che portano le solette dei piani terra.

Le strutture verticali sono realizzate con pilastri in cls armato e con pareti in cls armato nei vani scala e ascensore, con idonei giunti strutturali tra i vari corpi di fabbrica.

La struttura in elevazione è realizzata con solai in cls armato alleggeriti impostati su lastre prefabbricate predalles con intradosso faccia vista, con getto di completamento superiore.

I tamponamenti esterni sono in parte in muratura faccia a vista (piastra servizi, blocchi scala e ascensore, zoccolo perimetrale), in parte realizzati con pannelli in c.a.v. alleggerito ancorati alla struttura e tinteggiati, con contropareti interne perimetrali in laterizio e pannelli isolanti termoacustici nelle intercapedini; le pareti esterne del fabbricato centrali tecnologiche sono realizzate in muratura di laterizio alveolare.

I pavimenti e relativi battiscopa sono in gres porcellanato di vari colori e dimensioni negli alloggi, nei corridoi, negli spazi comuni; in piastrelle di gres rosso nei locali tecnologici e locali macchine ascensori; in pvc nella palestra al piano terra.

Le pareti di bagni, spogliatoi e servizi sono rivestite in piastrelle di ceramica; le scale interne e i pianerottoli sono rivestiti in marmo con striscia bocciardata con funzioni antiscivolo.

Gli infissi esterni sono in lega di alluminio ad isolamento termico con vetrocamera, posti in opera su controtelai in acciaio; i davanzali sono in lamiera di alluminio per le finestre delle camere da letto e in generale delle pannellature prefabbricate, in marmo per le finestre sulle murature faccia a vista e le porte -finestre. Le porte interne sono in legno con ante tamburate rivestite in laminato plastico. L'immobile è servito da un impianto di riscaldamento centralizzato, con corpi scaldanti generalmente costituiti da radiatori a piastra. Le caldaie a gas metano sono ubicate nello specifico fabbricato servizi.

Per il ricambio d'aria è presente un impianto ad aria primaria prelevata dall'esterno e immessa negli ambienti tramite bocchette in alluminio, che nella stagione estiva può essere utilizzato per immettere aria raffrescata negli ambienti serviti. L'acqua calda centralizzata viene fornita attraverso scambiatori di calore collocati in sottocentrali ubicate al piano terra dei fabbricati.

Lo stato di manutenzione dell'immobile sia per la parte delle strutture edili, sia per gli impianti è buono.

I locali che compongono l'unità immobiliare saranno locati 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.

3. Certificazione energetica

L'edificio è dotato di attestazione di certificazione energetica in classe energetica 'D'.

4. Stato dell'immobile

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Gli eventuali arredi presenti nel locale restano a disposizione dell'aggiudicatario che potrà utilizzarli come meglio crede o rimuoverli.

Eventuali lavori sulle strutture dell'immobile e sugli impianti posti al suo servizio, finalizzati a rendere lo stabile idoneo all'attività cui è destinato, dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore.

I lavori di cui al precedente capoverso dovranno essere preventivamente approvati dal locatore e potranno essere oggetto di rimborso nella misura che, a suo insindacabile giudizio, l'Inail riterrà congrua secondo i parametri oggettivi di calcolo dei costi dei lavori in edilizia normalmente in uso da parte dei progettisti. La possibilità di rimborso non include interventi di natura esclusivamente estetica o che prevedano l'utilizzo di materiali di lusso.

La spesa per i lavori, nei limiti ritenuti congrui dall'Istituto, potrà essere scomputata dal canone di locazione nella misura massima del 50% del rateo mensile, sulla base del piano finanziario che sarà concordato ed approvato dalle parti.

Ai fini della conferma della decorrenza dello scomputo del canone, sarà cura del conduttore comunicare la fine dei lavori e consentire l'accesso ai tecnici dell'Istituto i quali certificheranno sia la congruità della spesa sostenuta che la regolare esecuzione; inoltre, il locatario metterà a disposizione dell'Inail, tutta la documentazione fiscale e tecnica inerente i lavori eseguiti.

5. Spese di manutenzione

Per la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si fa riferimento a quella indicata all'art. 3, lett. a) e b), del D.P.R. n. 380/2001.

Ciò premesso, le spese per gli interventi di manutenzione ordinaria, così come specificati dalla lettera a) dell'art. 3 D.P.R. n. 380/2001, saranno a carico del conduttore, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) del medesimo articolo saranno di competenza del locatore.

6. Licenze

Sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario l'ottenimento delle autorizzazioni e delle licenze per l'attività commerciale e/o pubblico esercizio.

7. Nulla - Osta AUSL

Sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario le verifiche per ottenere il Nulla-Osta dell'Ausl per iniziare l'attività, nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari.

8. Nulla - Osta Comando VV.FF.

Sono a totale carico e rischio del conduttore le verifiche per ottenere il Nulla-Osta del Comando dei VV. FF se l'attività che si vuole attivare lo richiede, nonché gli eventuali adeguamenti edili e all'impianto elettrico necessari.

9. Spese accessorie

I locali sono allacciati alle pubbliche utenze – energia elettrica, telefono, acquedotto, fognatura, gas metano. Sono a totale carico dell'aggiudicatario tutte le spese per riattivare/volturare le utenze o le relative volture dei contratti in corso e i costi successivi dei consumi e/o dei canoni.

10. Riconsegna dell'immobile

L'aggiudicatario deve impegnarsi a riconsegnare l'unità immobiliare concessa in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso, al termine della locazione.

11. Importo a base d'asta e durata della locazione

L'importo del canone di locazione a base d'asta è fissato in € **288.000,00**, annui (euro **duecentoottantottomila/00**).

Il canone di locazione annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente su richiesta scritta dell'Inail, secondo il metodo della c.d. "variazione assoluta", nella misura del 75% della variazione annuale accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, tenendo come indice di riferimento quello del mese precedente alla sottoscrizione del contratto.

L'immobile dovrà essere destinato a "residenze per anziani, autosufficienti e non o altre categorie protette" e/o "residenza di accoglienza per studenti" e qualsiasi diversa destinazione costituirà motivo di risoluzione di diritto del contratto di locazione.

La locazione avrà durata di 9 anni, con possibilità di rinnovo per ulteriori 9 anni ai sensi degli artt. 27, 28 e 29 della L. 392/78.

12. Condizioni che regolano la locazione

L'immobile verrà locato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova.

L'Aggiudicatario dovrà, entro 30 gg. dalla stipula del contratto di locazione, provvedere, a proprio carico e spese, a richiedere al fornitore di energia elettrica, gas naturale e acqua potabile la voltura delle forniture già esistenti dalla data della decorrenza del contratto di locazione; l'inottemperanza a tali obblighi costituirà motivo di risoluzione immediata del contratto.

Non si darà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in locazione o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti e oneri.

La canone di locazione di cui al presente bando è esente IVA.

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'Inail, nonché la sublocazione, anche temporanea, parziale e/o totale, a terzi.

La violazione del divieto posto in capo al conduttore di variazione della destinazione d'uso e di sublocazione dell'immobile implica la facoltà del Locatore di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto dell'Inail al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

13. Responsabilità del locatario

Il locatario è direttamente responsabile verso l'Inail e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa, dovuta da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

14. Cessione d'azienda

In caso di cessione d'azienda il locatario o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della presente gara restano responsabili in solido verso l'Inail.

La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al nulla osta del proprietario che potrà essere dato solo in caso di esito favorevole della verifica in capo al subentrante dei medesimi requisiti richiesti per la partecipazione alla presente procedura.

15. Sopralluogo

E' obbligatorio effettuare un sopralluogo dell'immobile previo appuntamento da concordare telefonando dall'1 al 12 giugno 2018, alla Consulenza Tecnica per l'Edilizia della Direzione Regionale Inail ai seguenti recapiti:

Giuliano Leone 051 6095 349 g.leone@inail.it

Maria Teresa Pellegrino 051 6095 382 mt.pellegrino@inail.it

Andrea Santini 051 6095 381 a.santini@inail.it

Detto sopralluogo dovrà essere effettuato entro il 18 giugno 2018 e al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo, da inserire a pena di esclusione nella busta n. 1 "Documentazione e dichiarazioni per la gara" di cui al successivo punto 18.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo il legale rappresentante dei concorrenti o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

16. Depositi cauzionali

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari 10% del canone annuo a base d'asta, pertanto di euro 28.800,00 (ventottomilaottocento/00).

Tale deposito potrà essere costituito mediante cauzione da versarsi con bonifico bancario o mediante fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

In caso di prestazione della cauzione provvisoria mediante fideiussione bancaria o assicurativa questa dovrà:

a) essere prodotta in originale con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;

b) avere validità per giorni 180 dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;

c) prevedere espressamente:

1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;

2. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;

3. l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante.

In caso di versamento diretto della cauzione il bonifico bancario dovrà essere effettuato sul c/c di entrata dell'Inail iban IT 29 0 03069 03201 100000300028.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a 12 mensilità del corrispettivo offerto, da effettuarsi all'atto della stipula del contratto di locazione, come di seguito specificato.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale o la fidejussione verrà restituito entro trenta giorni dall'ultimazione della procedura di gara. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Inail di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Il concorrente aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere alla costituzione della cauzione definitiva, per un importo pari a 12 mensilità del corrispettivo offerto, con durata minima annuale, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, compresa la riconsegna dell'immobile e gli eventuali danni all'immobile.

La cauzione definitiva potrà essere costituita mediante fidejussione bancaria o assicurativa, con le medesime regole sopra specificate per la cauzione provvisoria, comprese le rinunce e l'operatività.

La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza, e sarà svincolata alla cessazione del rapporto di locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

17. Criteri, modalità di gara e aggiudicazione

L'aggiudicazione si terrà secondo le procedure previste agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare o, quantomeno, corrispondente al prezzo a base d'asta. SARANNO ESCLUSE LE

OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA di cui al punto n. 11. Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando. L'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo a base d'asta. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata.

18. Modalità di partecipazione e termine presentazione dell'offerta

Le indicazioni e le modalità di cui al presente punto come sotto dettagliate, devono essere scrupolosamente osservate.

Alla procedure possono partecipare imprese individuali, società, consorzi, associazioni, raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti o costituendi in possesso dei requisiti. Si specifica che l'eventuale contratto di locazione con un raggruppamento temporaneo di imprese costituendo, dovrà essere stipulato da tutti i soggetti partecipanti che saranno responsabili in solido al pagamento del canone per tutta la durata della locazione.

I soggetti interessati alla partecipazione alla gara per la locazione dell'immobile in oggetto dovranno far pervenire un plico chiuso alla **Direzione regionale Inail per l'Emilia Romagna, Galleria 2 Agosto 1980 n. 5/A a Bologna**, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 20 giugno 2018**.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta o corriere autorizzato; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Inail alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Inail all'atto del ricevimento. I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Il plico dovrà essere sigillato (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto) e non trasparente, con l'indicazione del mittente, completo di indirizzo di P.E.C., e la seguente dicitura "**NON APRIRE – procedura per la scelta del**

contraente per la locazione dell'immobile di Via Messidoro n. 20 a Ferrara".

In caso di raggruppamento il plico dovrà riportare come mittente l'indicazione anche delle mandanti oltre alla capogruppo.

Si specifica che non è ammesso, da parte dello stesso soggetto, la presentazione di offerta singola e, contemporaneamente di offerta congiunta come partecipante a raggruppamenti. Non è ammessa altresì la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.

Si avverte che non saranno presi in considerazione plichi anonimi e che non consentano, comunque, l'accertamento, già prima dell'apertura del plico stesso, della chiara ed inequivocabile certezza del contenuto della busta ai fini della gara. Il plico al suo interno dovrà contenere n. 2 buste chiuse, controfirmate sul lembo di chiusura.

La busta n. 1, contenente la seguente documentazione per la gara, dovrà recare la dicitura " **Documentazione e dichiarazioni per la gara**".

Nella busta 1 deve essere inserito il modulo allegato 1 al presente bando "**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E AUTODICHIARAZIONE**", compilato in ogni campo **con i seguenti dati e dichiarazioni:**

1) autodichiarazione requisiti.

Nel modulo allegato 1 al presente bando, da inserire nella BUSTA n. 1, **l'offerente dichiara, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000:**

- il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, il codice fiscale del dichiarante;
- la ragione/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, l'iscrizione al registro delle imprese ove tenuta con l'indicazione della C.C.I.A.A., dell'impresa rappresentata;
- le generalità del/dei legale/i rappresentante/i, dei soci delegati a rappresentare e impegnare legalmente l'impresa o di chi sottoscrive l'offerta e la giustificazione dei poteri di firma; qualora la dichiarazione venga sottoscritta dal procuratore speciale, dovrà altresì essere allegato l'originale o la copia conforme all'originale della procura in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata;
- che tutti i soggetti indicati quali legali rappresentanti dell'impresa non hanno riportato condanne penali passate in giudicato o carichi pendenti incidenti gravemente sulla moralità professionale o che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e comunque di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione;
- che nei confronti dell'impresa non sono state emesse sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 231/2001;
- che nei confronti di tutti i soggetti indicati quali legali rappresentanti dell'impresa non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011;
- che l'impresa e tutti i soggetti indicati quali legali rappresentanti dell'impresa non hanno commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli

obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti;

- che tutti i soggetti indicati quali legali rappresentanti dell'impresa non hanno reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- che l'impresa e tutti i soggetti indicati quali legali rappresentanti dell'impresa non hanno commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- che l'impresa non si trova in situazioni di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara;
- che l'impresa non è debitore nei confronti dell'Inail o che non ha procedure legali in corso con l'INAIL a qualsiasi titolo;
- che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e che non ci sono procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni.

In caso di costituendo raggruppamento di imprese, il modulo allegato 1 dovrà essere sottoscritto dai Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti al costituendo raggruppamento.

2) dichiarazione contenente le seguenti condizioni:

- a) di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel Bando di gara, senza alcuna riserva;
- b) di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico dell'aggiudicatario;
- c) di essere consapevole che in caso di aggiudicazione saranno a proprio carico l'ottenimento delle licenze necessarie per avviare l'attività, nonché di tutte le procedure e le relative spese per avviare gli allacci/volture a tutte le utenze pubbliche presenti nello stabile o le relative volture dei contratti in corso;
- d) di essersi recato sul posto, di aver esaminato l'immobile richiesto in locazione, di accettarlo nel suo attuale stato di consistenza, di manutenzione ed impiantistica, e di aver tenuto conto di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sull'offerta, esonerando l'Inail da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- e) di essere a conoscenza che in caso di aggiudicazione saranno a proprio carico le spese di bollo, di registro nei termini di legge, ed ogni altra spesa inerente o conseguente alla locazione;
- f) di essere a conoscenza che qualora in seguito ai controlli effettuati d'ufficio dall'Inail emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione sostitutiva, ove risultasse affidataria, decadrà ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000 da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione e sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni, oltre ad incorrere in responsabilità penali in base al disposto dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;
- g) di essere informato e di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente siano trattati - anche con strumenti

informatici, - esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa, nel pieno rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 196/2003;

h) che l'immobile offerto in locazione sarà utilizzato per l'attività di "residenze per anziani, autosufficienti e non o altre categorie protette" e/o "residenza di accoglienza per studenti".

La domanda di partecipazione e autodichiarazione dovrà essere sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata e redatta utilizzando l'allegato "1".

ALLEGATI DA INSERIRE NELLA BUSTA NR. 1:

- 1) copia fotostatica non autenticata di un documento valido di identità del/i sottoscrittore/i, oltre all'eventuale procura;
- 2) originale della fidejussione bancaria o assicurativa;
- 3) dichiarazione di avvenuto sopralluogo, rilasciata dall'Inail.
- 4) dichiarazione di almeno un istituto bancario costituente referenza di solidità finanziaria.
- 5) eventuale altra documentazione necessaria per i raggruppamenti di imprese.

La busta n. 2 dovrà contenere l'offerta economica e dovrà recare la dicitura "Offerta Economica".

La busta contenente l'offerta economica deve essere non trasparente e sigillata (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), e deve recare all'esterno, oltre alle generalità dell'offerente la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**". La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata utilizzando il Modello 2 allegato al presente bando "**OFFERTA ECONOMICA**", che deve essere munito d'apposita marca da bollo da euro 16,00.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettere - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante. È nulla l'offerta priva di sottoscrizione. **Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, o le offerte in ribasso rispetto alla base d'asta.** Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Inail.

In caso di costituendo raggruppamento di imprese, il modulo allegato 2 dovrà essere sottoscritto dai Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti al costituendo raggruppamento.

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

L'offerta dovrà essere corredata da copia fotostatica di un documento di identità del/i sottoscrittore/i.

La busta n. 2 non dovrà contenere altri documenti oltre all'offerta così come descritta.

19. Sedute di gara e apertura offerte

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno **21 giugno 2018**, alle ore **10,00**, presso la Direzione regionale Inail per l'Emilia Romagna, Galleria 2 Agosto 1980 n. 5/A a Bologna.

L'Inail, il giorno fissato nel bando di gara per l'apertura delle offerte, procede a verificare la correttezza formale delle offerte e all'apertura del plico n. 1 contenente la documentazione amministrativa, provvedendo all'esclusione dei concorrenti che non risultino in regola con le prescrizioni del presente bando.

In prosieguo si procederà all'apertura del plico n. 2 "offerta economica", alla lettura dell'importo offerto ed alla formazione della graduatoria.

Nel caso di due o più offerte di pari importo nella stessa seduta si procederà, per l'attribuzione di precedenza nella collocazione in graduatoria, con le modalità previste di cui al punto 17.

L'Inail si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta valida e di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta idonea in relazione all'oggetto del contratto.

La gara sarà aggiudicata provvisoriamente al concorrente che avrà presentato l'offerta economica migliore.

Eventuali modifiche del giorno e dell'ora della seduta pubblica per l'apertura dei plichi delle offerte saranno pubblicate sul sito istituzionale dell'Istituto.

Alla seduta pubblica potranno assistere il legale rappresentante o un suo procuratore munito di procura speciale e di documento di riconoscimento.

20. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva. Qualora le operazioni di verifica non confermino la veridicità delle dichiarazioni rese, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione, all'incameramento della cauzione provvisoria e alla proclamazione del concorrente che segue in graduatoria quale nuovo vincitore.

L'Inail si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della locazione.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Inail si riserva di non assegnare l'immobile aggiudicato in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'Inail si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente bando.

21. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'impegno dell'Inail alla stipula del contratto sarà vincolante dalla data di esecutività del provvedimento di aggiudicazione definitiva, mentre per l'aggiudicatario l'impegno sorge al momento dell'offerta.

Dopo la comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario sarà invitato a produrre la documentazione di rito, finalizzata alla successiva stipulazione del contratto.

L'aggiudicatario si impegna a firmare il contratto di locazione, nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta dall'Inail.

Nel caso in cui, senza giustificati motivi oggettivi, l'aggiudicatario non si presenti alla firma del contratto, l'Inail potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria, oltre all'incameramento della cauzione provvisoria.

Le spese del contratto relative ai bolli sono a carico del conduttore, mentre l'imposta annuale di registrazione è suddivisa in parti uguali tra il locatore ed il locatario.

Sono altresì a carico del locatario tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura anticipata del contratto.

22. Modalità di pagamento del canone

Il canone di locazione verrà corrisposto in rate mensili di cui la prima entro il giorno della stipula del contratto di locazione.

Il mancato pagamento degli importi dovuti entro il primo giorno di ogni mese determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge.

I versamenti dovranno essere effettuati tramite MAV che verranno inviati all'indirizzo del conduttore.

23. Manleva

Il locatario è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso e per ogni titolo di legge, inclusa la responsabilità da relazione custodiale ai sensi dell'art. 2051 c.c..

Il locatario esonera espressamente l'Inail da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche l'Inail, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell'immobile e dall'esercizio dell'attività cui il complesso è vincolato.

A tale scopo il locatario dovrà stipulare, con una primaria compagnia assicurativa, una polizza RCT/O per un massimale (minimo) di Euro 10.000.000 a copertura della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (intendendosi per terzi anche l'Inail, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatori di lavoro).

Copie delle polizze dovranno essere depositate presso l'Inail, prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

24. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati forniti dai concorrenti sono trattati esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti. Il titolare del trattamento dei dati è Mario Longo.

25. RINVIO

Per quanto non previsto nel presente bando si richiamano le norme vigenti in materia.

26. INFORMAZIONI GENERALI

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/82.

L'Inail si riserva in ogni caso di non procedere all'apertura delle buste e di non aggiudicare la gara.

L'Inail si riserva altresì, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla presente procedura o che abbia dichiarato il falso, decade dall'aggiudicazione provvisoria che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.

Il verbale d'asta non tiene luogo, né ha valore di contratto. Il miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta e per un periodo di 180 giorni dalla data della sua presentazione.

Gli offerenti non potranno avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione alla gara.

Per qualunque controversia dovesse sorgere tra l'Inail e l'aggiudicatario sarà competente il foro di Bologna.

Il presente bando e tutte le eventuali modifiche e integrazioni saranno pubblicate sul sito www.inail.it nella sezione amministrazione trasparente – beni immobili e gestione patrimonio – gestione del patrimonio immobiliare – locazioni. Gli interessati sono invitati pertanto ad accedere costantemente al sito sul quale verranno altresì pubblicate tutte le comunicazioni e le rettifiche relative alla procedura in questione.

27. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è Delle Chiaie Luciano.

Recapiti: tel. e-mail: 051 6095-506 l.dellechiaie@inail.it

Il Direttore regionale
(Mario Longo)