

*Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Via Paleocapa, n. 4/3 – 17100 SAVONA
tel. 019/833121 – operesocialisavona@pec.it
sito Internet: www.operesociali.it*

LOCAZIONE DELLA RESIDENZA VILLA BIANCA DI MONGRIFONE, SAVONA

CAPITOLATO SPECIALE-DISCIPLINARE DI GARA

L'A.P.S.P. Opere Sociali di N.S. di Misericordia di Savona (definita in seguito ASP oppure Opere Sociali) intende affidare in locazione tramite gara di licitazione privata l'immobile con terreni denominato "Villa Bianca", sito in Via Prudente, n. 13, Savona, arredato e attrezzato.

La licitazione verrà esperita in base alle disposizioni compatibili del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e succ. modif. ed integr.

L'ASP invierà apposita lettera d'invito ai richiedenti che si presumono idonei per l'oggetto della licitazione. La licitazione si terrà ad offerte segrete. Si procederà alla aggiudicazione anche se venisse presentata una sola offerta valida.

Il canone annuo netto a base di gara soggetto al rialzo è stabilito in euro 50.000,00 (cinquanta virgola zero zero), IVA esclusa.

L'immobile è destinato ad uso Residenza Assistenziale a carattere alberghiero, allo scopo di esercitarvi esclusivamente attività assistenziali.

L'aggiudicazione avverrà secondo le modalità specificate nella delibera di indizione, nell'avviso, nel presente capitolato-disciplinare, documenti di cui gli interessati accettano sin d'ora tutte le condizioni qualora partecipino alla gara.

Stante il particolare oggetto della gara, sono inapplicabili le regole di procedura contenute nel D. Lgs. n. 50/2016 e successive modificazioni, salvi i principi generali.

L'ASP metterà a disposizione l'immobile completo di arredi, attrezzature, impianti e terreni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La data per la visita del complesso immobiliare verrà indicata nella lettera d'invito alla licitazione.

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) dalla decorrenza del contratto e sarà regolata dalle vigenti leggi in materia ed in particolare dalla legge n. 392/1978 e ss.mm. ed ii.

Il contratto si rinnoverà tacitamente per una sola volta per altri nove anni; la rinnovazione non avrà luogo se sopravverrà disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata almeno 18 mesi prima della scadenza (per il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza vedi la legge 392 del 27 luglio 1978 e ss.mm.ed ii).

Il conduttore si impegna, in particolare:

1. a riscuotere il corrispettivo delle prestazioni agli utenti, che rappresenterà la sua fonte esclusiva ed onnicomprensiva di remunerazione, con piena assunzione del rischio di gestione;
2. ad acquisire tutte le autorizzazioni di legge necessarie al funzionamento ed all'eventuale accreditamento della struttura, assumendo a proprio rischio e carico tutti gli oneri e le prescrizioni che potranno essere all'uopo richiesti dagli organi vigilanti e competenti;
3. a gestire la struttura nel pieno rispetto dei relativi standard gestionali stabiliti dalle norme nazionali e locali vigenti in materia di residenze alberghiere assistenziali, precisando che l'ASP non potrà essere ritenuta responsabile per la qualità del servizio reso, sospensione del servizio o malfunzionamento degli impianti;
4. a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni, degli arredi, delle attrezzature e degli impianti, nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle relative aree verdi (l'elenco dei lavori straordinari a carico Azienda verrà allegato alla lettera di invito alla gara di licitazione);

5. a mettere in atto azioni che rendano condivisa la fruizione dell'immobile attraverso progetti di animazione e coinvolgimento del territorio, attraverso la stipula di almeno tre accordi/intese con Enti ed Associazioni locali;
6. a stipulare adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro con massimale assicurato di almeno 10.000.000,00 (dieci milioni);
7. ad eseguire entro dodici mesi dalla firma del contratto, a propria cura e spese (ad esclusione unicamente di quelli indicati nell'elenco allegato A), tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che la struttura "Villa Bianca" necessita, quali a titolo di esempio, la sostituzione della centrale termica, la sostituzione o il recupero dei serramenti, la revisione della copertura in ardesia, la manutenzione dell'ascensore e le sistemazioni delle aree esterne;
8. ad eseguire entro il 31 Dicembre 2025 (salvo eventi di forma maggiore non imputabili al conduttore) a sua cura e spese, tutte le opere necessarie (es. opere strutturali, impiantistiche, di finitura, ecc) – nessuna esclusa - per il totale recupero del fabbricato identificato al NCEU del Comune di Savona al Fg. 61 Mapp. 163 denominato "casa del custode". Per tale intervento dichiara di essere consapevole che l'Azienda pubblica proprietaria parteciperà attraverso il riconoscimento dell'importo forfettario di € 100.000,00 (dicomsi centomila/00) da detrarre dal canone locativo per la durata dei nove anni, indipendentemente dalle spese effettivamente sostenute per l'effettivo recupero del fabbricato;
9. il mancato rispetto degli standard gestionali di cui al precedente punto 3) costituisce clausola risolutiva espressa del contratto.

L'intero complesso immobiliare con i terreni circostanti è dichiarato di particolare interesse dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, quindi è sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalle norme vigenti in materia (D. Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni).

Per qualsiasi controversia o contestazione tra l'APSP Opere Sociali ed il Conduttore, non composta per via bonaria, sarà competente in via esclusiva il Foro di Savona.

In ogni caso di controversia o contestazione tra l'APSP Opere Sociali ed il Conduttore, quest'ultimo non potrà assolutamente interrompere i pagamenti del canone di locazione.

Documenti in allegato:

- Planimetria Fabbricato (FG. 61, Mapp. 162)
- Planimetria fabbricato "casa del custode" Fg. 61 Mapp. 163
- Planimetria terreni
- Informativa sul trattamento dati personali (Reg.to UE 2016/679)

Savona, li _____ prot. n. _____

IL DIRETTORE
Dott. Claudio Berruti