



Prot. 442/2022

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN 6 LOTTI DI UNITA' IMMOBILIARI URBANE SITE IN MILANO VIA PAOLO BASSI 22 E CORSO SEMPIONE 3, PER STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE SECONDO LA LEGGE REGIONALE LOMBARDIA 1 OTTOBRE 2015 N. 27, O COMUNITA'ALLOGGIO, DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO.

Sommario.....	1
PREMESSA.....	2
1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE.....	2
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA	3
3. DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.....	3
4. LUOGHI OVE UBICATI GLI IMMOBILI.....	3
5. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO	3
6. MOTIVI DI ESCLUSIONE	3
7. CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE.....	3
8. VISIONE DELL'IMMOBILE.....	6
9. SOPRALLUOGO OBLIGATORIO.....	7
10. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO.....	9
11. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AL BANDO	9
12. SOCCORSO ISTRUTTORIO	9
13. TRATTAMENTO DEI DATI (Allegato n. 5).....	10
14. NORMATIVA E GIURISDIZIONE.....	10
15. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE	10
16. CHIARIMENTI.....	10

PREMESSA

L'Azienda di Servizi alla Persona ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO (successivamente Proprietà o ASP IMMeS e PAT) – in conformità alla Determinazione TP7R 17 del 05.07.2022– bandisce pubblico incanto per aggiudicare contratti di locazione *ad uso diverso dall'abitativo con destinazione residenziale*, per l'assegnazione di 6 LOTTI DI UNITA' IMMOBILIARI URBANE SITE IN MILANO VIA PAOLO BASSI 22 E CORSO SEMPIONE 3, PER STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE SECONDO LA LEGGE REGIONALE LOMBARDIA 1 OTTOBRE 2015 N. 27, O COMUNITA'ALLOGGIO, libere da vincoli di affitto, distintamente indicate nell'allegato n. 1 (Elenco lotti unità Immobiliari) e meglio descritte nelle note tecniche informative relative a ciascuna Unità Immobiliare (Allegato 2).

L'aggiudicazione provvisoria avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica, secondo il criterio di aggiudicazione del prezzo più alto, col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col “canone annuo netto base d'asta (B)” indicato nell'allegato n. 1, a favore di colui che, in base ai richiedi documentati requisiti, offra il maggior canone annuo di locazione rispetto al canone annuo netto base d'asta. Pertanto, il fatturato richiesto a base d'asta sarà ricalcolato secondo il seguente calcolo:

Fatturato minimo non inferiore a: (canone annuo offerto + oneri accessori + 1/12 dei lavori) *9.

NB: I lavori stimati (il cui importo è indicato nell'allegato n. 1) devono essere eseguiti direttamente a cura e spese dell'aggiudicatario entro 1 (uno) anno dalla firma del contratto. È vietata, a pena di esclusione, presentare più di tre offerte.

L'ASP IMMeS e PAT si riserva di verificare se le offerte presentate da più soggetti giuridici siano comunque collegate tra loro. In tal caso il limite delle tre offerte verrà applicato, a pena d'esclusione, a tutti i soggetti collegati.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Denominazione e sede:

Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanese Martinit e Stelline e Pio Albergo Trivulzio (di seguito anche ASP IMMeS e PAT) Area Tecnico Patrimoniale - Patrimonio da Reddito - Via Marostica, 8, 20146 – Milano – tel. 02.4029.208 – sito internet: www.iltrivulzio.it – partita IVA/C.F.04137830966

Punti di contatto:

RUP: Arch. Sara Perego

Responsabile del procedimento: Arch. Sara Perego - indirizzo mail tecnico.patrimonio@pioalbergotrivulzio.it - Tel. 02.4029208.

Indirizzo al quale inviare le offerte

All'Ufficio Protocollo dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanese Martinit e Stelline e Pio Albergo Trivulzio, con sede in Via Marostica n. 8 – Milano.

www.iltrivulzio.it

ASP IMMeS e PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il bando ha per oggetto l'assegnazione di unità immobiliari urbane per la realizzazione di STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE, secondo la Legge Regionale Lombardia 1 ottobre 2015 n. 27 o COMUNITA' ALLOGGIO.

3. DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La durata della locazione è stabilita in 6 (sei) anni, rinnovabili di ulteriori 6 (sei) anni.

4. LUOGHI OVE UBICATI GLI IMMOBILI

L'elenco unità immobiliari viene indicato all'Allegato 1 del presente bando.

5. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Per la presente procedura è designato quale Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi e per gli effetti del Dlgs 231/2001, l'Arch. Sara Perego, Dirigente Responsabile Area Tecnico – Patrimoniale.

6. MOTIVI DI ESCLUSIONE

Non possono partecipare alla seguente procedura coloro che:

- a) Hanno in corso/presentavano in passato procedure di sfratto per morosità, per finita locazione o di occupazione senza titolo o per inadempimento contrattuale;
- b) Presentano rapporti debitori, a qualsiasi titolo, e/o di altra vicenda contenziosa nei confronti dell'ASP IMMES e PAT;
- c) Non hanno compilato e presentato l'offerta economica;
- d) Non presentano caratteristiche idonee e condizioni indicate nel presente bando e in particolare al punto 10 (salvo quanto previsto dal soccorso istruttorio);
- e) Hanno presentato offerta "anomala" per aver offerto un canone annuo sensibilmente superiore a quello a base d'asta in relazione al reddito dichiarato, secondo il seguente calcolo:
Fatturato minimo non inferiore a: (canone annuo offerto + oneri accessori + 1/12 dei lavori) *9.

7. CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

7.1 Tutte le unità immobiliari dei *lotti* aggiudicati saranno oggetto di un unico contratto di locazione ad uso non abitativo secondo la disciplina prevista dagli articoli 27 e seguenti della Legge 27 luglio 1978 n. 392, e successive modifiche ed integrazioni, secondo i termini e le condizioni previste dal Contratto di Locazione allegato (cfr. All. n. 6).

7.2 La durata della locazione è stabilita in 6 (sei) anni, rinnovabili di ulteriori 6 (sei) anni.

7.3 Le unità immobiliari dei Lotti aggiudicati vengono assegnate in locazione nello stato di fatto in cui si trovano, senza che l'assegnatario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione (ordinaria e straordinaria), adeguamenti e altri lavori che intenda eseguire all'interno delle unità immobiliari, opere che devono essere in ogni caso autorizzate dalla Proprietà. Si precisa, pertanto, che le Note Tecniche Informative, relative a ciascuna Unità Immobiliare, sono indicative dei lavori minimi da eseguirsi per la fruibilità delle unità immobiliari.

7.4 In deroga agli articoli 1592 e 1593 Cod. Civ., l'eventuale permesso scritto dell'Azienda all'esecuzione delle modifiche non darà comunque diritto al pagamento di alcuna indennità o compenso da parte dell'Azienda medesima in favore del conduttore, neppure al momento della cessazione del contratto avvenuta per qualsivoglia causa, né darà diritto ad alcuna compensazione

rispetto ad eventuali deterioramenti verificatisi nelle unità immobiliari. Tutte le spese per i predetti interventi, anche se effettuati con il preventivo permesso scritto dell'Azienda, saranno comunque ad esclusivo carico del conduttore e si intenderanno acquisiti all'immobile a fine locazione, fermo l'obbligo a carico del conduttore, se richiesto dall'Azienda, di provvedere alla rimozione con oneri interamente a suo carico. Al conduttore non spetterà comunque alcuna indennità o compenso per i miglioramenti e le addizioni realizzate. La proprietà condiziona l'autorizzazione della miglioria all'introduzione nel contratto di un'apposita appendice contrattuale, così come prevista dal Regolamento aziendale.

7.5 Ove previsto nelle *Note Tecniche Informative*, predisposte in relazione a ciascuna unità immobiliare messa a bando, avendo tenuto presente lo stato di conservazione degli immobili al momento della determinazione del canone di locazione posto a base della gara stessa, eventuali lavori di manutenzione anche straordinaria e/o di adeguamento, compresi quelli relativi agli impianti ed ai dispositivi di sicurezza previsti dalla vigente normativa (e, segnatamente, dal Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37), dovranno essere eseguiti direttamente a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione della Proprietà, in ordine alle lavorazioni in progetto ed ai relativi tempi di esecuzione, con riserva di verifica della corretta esecuzione in loco a fine lavori. In tali casi l'aggiudicatario provvisorio si impegna:

- 1) ad effettuare gli interventi in parola a regola d'arte e nei tempi già sopraindicati: entro un anno decorrente dalla sottoscrizione del contratto;**
- 2) a manlevare la Proprietà per eventuali danni provocati a persone e/o cose anche di terzi;**
- 3) a non utilizzare l'immobile per tutto il tempo necessario al completamento delle opere, prive di necessaria documentazione di legge;**
- 4) a produrre entro 15 giorni, a conclusione dei lavori, le dichiarazioni e le certificazioni di Legge attestanti la conformità alle vigenti normative dei lavori e/o degli interventi di adeguamento effettuati (in particolare la certificazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto di distribuzione del gas, nonché attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e tutte le autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti).**

In ogni caso nessun compenso, risarcimento od indennizzo sarà dovuto al conduttore, né durante il rapporto locatizio, né al termine di esso, per la realizzazione delle opere di cui sopra, avendone tenuto conto nella determinazione del canone offerto.

In caso di anticipato recesso del conduttore, anche per giustificati motivi, l'ASP non riconoscerà alcun indennizzo o rimborso per i lavori dal medesimo conduttore effettuati.

Nel caso in cui il conduttore non concluda i lavori richiamati entro il termine stabilito e/o non consegna le dichiarazioni o certificazioni di Legge attestanti la conformità alle vigenti normative degli interventi e degli impianti realizzati e/o non versi il canone e gli oneri accessori alle scadenze contrattualmente previste e/o utilizzi l'appartamento prima dell'ultimazione degli interventi di sistemazione e messa a norma degli impianti tutti e/o non rispetti il regolamento dello stabile e le deliberazioni condominiali e/o violi il divieto di modifica od innovazione dei locali e/o dia in sublocazione (in seguito meglio specificato) o in comodato o, comunque, conceda a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte le unità immobiliari, il contratto di locazione dovrà intendersi risolto di diritto a mente dell'articolo 1456 del codice civile e l'ASP sarà esonerata dal riconoscere indennizzo o risarcimento alcuno al medesimo conduttore in relazione ai lavori da questi comunque effettuati.

Nel caso di strutture ricettive non alberghiere, salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge 392/78, è fatto espresso divieto di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte il lotto locato oggetto del presente contratto ad uso diverso dall'abitativo. Il conduttore potrà locare, con contratti ad uso abitativo, **le singole unità immobiliari** rientranti nel lotto. Il conduttore non potrà cedere ad altri il contratto senza il consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto

del contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile. Non rientra nelle ipotesi previste dall'art. 36 della Legge 392/78, la vendita a rate dell'azienda con riserva della proprietà, ai sensi dell'art. 1523 cc.

7.6 Il pagamento del canone dovrà avvenire anticipatamente su base trimestrale. Le spese per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria afferenti le unità immobiliari locate sono a carico del conduttore in via esclusiva, compresa la sostituzione di serramenti, oscuranti, avvolgibili, inferriate, vetrine e persiane. Sarà parimenti a carico del conduttore in via esclusiva l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, certificazione A.P.E., previa attivazione delle procedure previste dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di competenza per gli stabili "storici" ove necessario. L'Azienda verificherà e prenderà atto della presenza di eventuali irregolarità sanabili imputabili ai precedenti conduttori delle unità immobiliari e provvederà a rimborsare al nuovo conduttore eventuali oneri e sanzioni, fatto salvo il diritto dell'Azienda al risarcimento del danno nei confronti del precedente conduttore.

Il conduttore si assumerà l'esclusiva responsabilità per l'esecuzione dei lavori, anche in relazione ad eventuali sanzioni derivanti da abusi edilizi che saranno integralmente posti a suo carico, salvo il risarcimento del danno all'Azienda.

7.7 Il Conduttore si impegna a comunicare al Locatore a mezzo raccomandata o a mezzo PEC la conclusione di lavori affinché, venga accertata dal tecnico competente dell'Azienda la regolare esecuzione delle opere eseguite, con contestuale consegna di tutta la documentazione di legge attestante la regolarità delle opere eseguite (titoli edilizi, certificati, attestazioni, attestato di prestazione energetica, variazioni catastali e qualunque altro tipo di documentazione necessaria). Solamente all'esito positivo di tale verifica da parte del tecnico si potrà procedere allo svincolo della fideiussione, prestata a suo tempo, a garanzia delle esecuzioni di dette opere di cui al punto **7.11** del presente bando (fideiussione).

7.8 Fermo restando i termini per la realizzazione dei lavori funzionali alla migliore fruizione delle unità immobiliari previsti nelle *Note Tecniche Informative*, la verifica di cui sopra verrà effettuata dagli Uffici dell'Azienda entro 2 (due) mesi dalla comunicazione della conclusione dell'esecuzione dei lavori e, comunque, entro e non oltre 2 (due) anni dalla stipula del contratto.

7.9 Il Responsabile del procedimento effettua la valutazione e l'esame delle offerte, l'espletamento della Procedura e la formazione della graduatoria provvisoria. I primi cinque (5) soggetti in graduatoria, a pena di decadenza, devono effettuare ulteriore sopralluogo definitivo delle unità immobiliari per cui hanno formulato offerta entro e non oltre 20 (venti) giorni dall'apposita comunicazione loro inviata, sottoscrivendo apposito verbale di presa visione ed accettazione delle condizioni e dello stato di fatto delle unità immobiliari e delle opere che devono essere eseguite. In caso di mancata effettuazione del sopralluogo o di rifiuto alla sottoscrizione del verbale, si procede all'esclusione del soggetto offerente. Decorso il termine sopra indicato e a condizione che almeno due soggetti abbiano accettato di sottoscrivere il suddetto verbale, il Responsabile del procedimento forma la graduatoria definitiva, sulla base della graduatoria provvisoria e dell'esito dei sopralluoghi effettuati. In caso di mancata sottoscrizione del verbale da parte di almeno due dei primi cinque soggetti in graduatoria, al fine di formare la graduatoria definitiva, si procede allo scorrimento degli altri soggetti utilmente collocati in graduatoria, assegnando loro un ulteriore termine pari a 20 (venti) giorni per effettuare il sopralluogo sempre a pena di decadenza.

Lo scorrimento della graduatoria prosegue fino alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo da parte di almeno due (2) soggetti, se presenti in tale numero. Ad esito di tale scorrimento, il Responsabile del procedimento forma la graduatoria definitiva. In ogni caso tutti i classificati in graduatoria devono

aver effettuato il sopralluogo a pena di esclusione dalla graduatoria stessa a garanzia della reale conoscenza dello stato dell'immobile.

Al fine della sottoscrizione del contratto di locazione, dopo che l'Ente avrà effettuato le verifiche circa le capacità reddituali dell'aggiudicatario provvisorio per ciascun immobile posto a bando, e dopo che i primi cinque in graduatoria provvederanno ad effettuare sopralluogo definitivo, sottoscrivendo apposito verbale di presa visione ed accettazione delle condizioni e dello stato di fatto delle unità immobiliari e delle opere che devono essere eseguite, il tutto entro 20 giorni dalla comunicazione da parte di questo Ente, l'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'avvenuta comunicazione, dovrà versare il deposito cauzionale e presentare la fidejussione a garanzia dei lavori, così come indicato nel punto **7.11**.

Inoltre, si chiede il casellario giudiziale agli amministratori o titolari di cariche attive e non cessate delle società, risultanti dalla visura camerale (**cf. All. n.3**).

Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario rifiuti di stipulare o, comunque, non sottoscriva il contratto di locazione, si procederà allo scorrimento della graduatoria definitiva, salvo il risarcimento del danno subito dall'Azienda per la mancata stipula.

Il contratto di locazione avrà decorrenza giuridica ed economica dalla sottoscrizione del contratto, alla quale seguirà la consegna delle unità immobiliari. Fermo restando quanto sopra, subordinatamente all'esecuzione dei lavori in conformità alle *Note Tecniche Informative* e alla successiva verifica operata dai tecnici dell'Area Tecnico Patrimoniale - Patrimonio da Reddito, l'Azienda rinuncia al pagamento del canone di locazione, a prescindere dalla durata effettiva dei lavori, per:

- a) un mese, se non occorre presentare alcun progetto agli organi competenti;
- b) due mesi, se occorre dover presentare il progetto agli organi competenti;
- c) quattro mesi, in caso di unità immobiliare sottoposta a vincolo d'interesse culturale (presunto o diretto).

7.10 Prima della data di stipula del contratto il Conduttore dovrà versare un deposito cauzionale pari a tre (3) mensilità del canone offerto che verrà restituito al termine della locazione, previa verifica sia dello stato delle unità immobiliari sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, mediante bonifico intestato a ASP IMMES e PAT, IBAN: IT62K0569601630000005000X68 (Tesoriere dell'Ente, Banca Popolare di Sondrio) con la causale "deposito cauzionale del lotto n _____".

7.11 Il conduttore deve rilasciare una fidejussione bancaria o assicurativa contestualmente alla sottoscrizione del contratto, a garanzia dell'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione delle unità immobiliari in conformità alle *Note Tecniche Informative* (**cf. All. 7a** - Fac-simile fideiussione), pari all'importo di lavori indicati nell'Avviso, oltre alla fidejussione dell'importo pari a 12 mensilità di canone (**cf. All. 7b**). Le suddette fidejussioni avranno validità per tutta la durata del contratto. La fidejussione di cui all'All. 7a sarà svincolata previo esito positivo della verifica, da parte dell'Area Tecnico Patrimoniale - Patrimonio da Reddito, dell'esatta esecuzione dei lavori (**All. n. 2**).

8. VISIONE DELL'IMMOBILE

È possibile visionare l'immobile tramite documentazione fotografica allegata al bando o tramite sopralluoghi, i quali dovranno essere concordati con la Proprietà previa richiesta a mezzo e-mail all'indirizzo indicato all' Art. 1 "punti di contatto".

9. SOPRALLUOGO OBLIGATORIO

www.iltrivulzio.it

ASP IMMES E PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1
E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it
PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966

I primi cinque (5) soggetti in graduatoria, a pena di decadenza, dovranno effettuare sopralluogo **obbligatorio** delle unità immobiliari per cui hanno formulato offerta entro e non oltre 20 (venti) giorni dall'apposita comunicazione loro inviata.

10. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO

Gli interessati alle locazioni proposte devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

- a) iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura;
- b) avere un fatturato non inferiore a quello riportato nell'allegato n. 1 (ultimo bilancio presentato);
- c) assenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 06.09.2011, n. 159 da dichiararsi, secondo il modello allegato (allegato n. 8), da parte del rappresentante legale e da tutti gli amministratori.
- d) non essere stato condannato a pena detentiva superiore a 5 (cinque) anni;
- e) essere in regola con i contributi previdenziali;
- f) assenza di procedure di sfratto per morosità o di occupazione senza titolo nei confronti del concorrente, del rappresentante legale e dei soci;
- g) assenza di rapporti debitori, a qualsiasi titolo, e/o di altra vicenda contenziosa nei confronti dell'ASP IMMeS e PAT, da parte del concorrente, del rappresentante legale o dei soci.

Il requisito del fatturato potrà essere integrato, in solido, da parte di un soggetto terzo, che sarà obbligato a firmare il contratto quale garante delle obbligazioni contrattuali e nel rispetto dei requisiti di cui alle precedenti lettere.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, stabilito dal presente bando e potranno essere autocertificati ai sensi del DPR 445/2000, anche utilizzando i modelli allegati (n. 3, 4, 9).

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con successivo specifico provvedimento, dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni sostitutive presentate in sede di gara.

11. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, a pena di esclusione,

entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 21.09.2022

all'Ufficio Protocollo dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanese Martini e Stelline e Pio Albergo Trivulzio con sede in Via Marostica n. 8 – Milano, in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante all'esterno generalità e recapito del partecipante nonché la dicitura:

“offerta per assegnazione del lotto n..., sito in....., per strutture ricettive non alberghiere secondo la Legge Regionale Lombardia 1 ottobre 2015 n. 27” o Comunità alloggio.

L'Ufficio Protocollo dell'Azienda è aperto al pubblico tutti i giorni feriali nei seguenti orari:

- dal lunedì al giovedì dalle ore 9,00 alle ore 16,30 (orario continuato);
- venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

L'eventuale presentazione a mezzo del servizio postale si intende effettuata ad esclusivo rischio dell'offerente. La ricezione dell'offerta entro il termine indicato è a totale esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione ove, per qualsiasi motivo tecnico, la stessa non pervenga entro il previsto termine perentorio.

Le offerte che perverranno all'ASP IMMES e PAT oltre il termine assegnato non verranno ammesse alla gara e saranno considerate come non pervenute.

Contenuto dell'Offerta:

Per poter partecipare alla presente procedura i concorrenti interessati, in possesso dei requisiti previsti nel presente bando, dovranno far pervenire tutta la documentazione necessaria rispettando le seguenti condizioni:

un unico plico, contenente le altre buste, che dovrà essere, a pena di esclusione, chiuso e sigillato mediante l'apposizione di timbro o ceralacca o firma sui lembi di chiusura o altro sistema che confermi l'autenticità della chiusura originaria, riportante all'esterno le seguenti indicazioni:

- data ed orario di scadenza della procedura in questione;
- dicitura: "NON APRIRE contiene Offerta per assegnazione del lotto n..., sito in....., per strutture ricettive non alberghiere secondo la Legge Regionale Lombardia 1 ottobre 2015 n. 27" o Comunità alloggio.

Scadenza offerte: 21.09.2022 ore 12.00".

Il plico sopra citato dovrà contenere le buste di seguito indicate, ciascuna delle quali a sua volta, a pena di esclusione, dovrà essere chiusa e sigillata mediante l'apposizione di timbro o ceralacca o firma sui lembi di chiusura o altro sistema che confermi l'autenticità della chiusura originaria, ed in particolare,

- la Busta "A"**, con l'indicazione esterna del mittente e della dicitura "Documenti amministrativi", dovrà contenere i documenti prescritti per la partecipazione e per l'ammissione alla procedura, di cui al successivo paragrafo "Contenuto della busta A – documenti amministrativi";
- la Busta "B"**, con l'indicazione esterna del mittente e della dicitura "Offerta economica", dovrà contenere i documenti di cui al successivo paragrafo "Contenuto della busta B – offerta economica".

A. BUSTA AMMINISTRATIVA:

Nella **Busta "A"**, - amministrativa l'interessato dovrà inserire la seguente documentazione:

- a) Dichiarazioni richieste per l'ammissione alla procedura – domanda di partecipazione - (Allegato 3);
- b) Dimostrazione dell'avvenuto versamento di partecipazione, a pena di esclusione alla procedura, del contributo di € 10,00, per ogni singolo lotto per quale si vuole presentare l'offerta, a favore dell'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI MILANESI MARTINOTTI E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO – SERVIZIO PATRIMONIO - Via Marostica, 8 – 20146 Milano da appoggiare presso il Tesoriere dell'Ente, BANCA POPOLARE DI SONDRIO via Trivulzio 15 – Milano sportello distaccato agenzia 30 Milano, indicando come causale "**PARTECIPAZIONE BANDO LOCAZIONI USO DIVERSO, per la realizzazione di STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE O COMUNITA'ALLOGGIO 2022**",
CODICE IBAN: IT62K0569601630000005000X68.
- c) Informativa Privacy (Allegato 5);
- d) Per l'imprenditore individuale o la società:
-iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura/Partita Iva;

- visura camerale aggiornata (6 mesi);
- assenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 06.09.2011, n. 159 da dichiararsi, secondo il modello allegato (allegato n. 9), da parte del rappresentante legale e da tutti gli amministratori;
- carta di identità dell'imprenditore o del legale rappresentante della società.

B. BUSTA OFFERTA ECONOMICA

Nella **Busta "B"- Economica** al suo interno va inserita l'offerta economica sottoscritta (allegato n. 4), con l'indicazione, sia in cifre che in lettere, del canone annuo di locazione offerto, che comunque dovrà essere almeno pari al "canone annuo netto base d'asta" riportato nell'allegato n. 1. (In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione – art. 72, comma 2, R.D. n. 827/24).

Non saranno ammesse offerte condizionate e/o incomplete ovvero inferiori al "canone annuo netto base d'asta" (riportato nell'allegato n. 1).

L'ASP si riserva il diritto:

- di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- di sospendere, annullare, revocare, reindire o non aggiudicare la gara.

Nel caso in cui il requisito del reddito sia integrato da parte un soggetto terzo (che si obbliga a firmare il contratto quale garante delle obbligazioni contrattuali) è obbligatorio, a pena di esclusione, inserire nel plico la *dichiarazione del garante*, che dovrà essere redatta secondo lo schema allegato al presente bando (allegato n. 7).

Ogni busta dovrà riguardare un solo Lotto.

12. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Ai sensi dell'art. 83 del Dlgs 50/16, le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e dei documenti di cui all'articolo 85, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica ed alla capacità reddituale, l'ASP IMMES e PAT assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla procedura. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

13. TRATTAMENTO DEI DATI (Allegato n. 5)

Ai sensi del Regolamento Europeo (U.E.) n.679/2016 (GDPR) e del D.lgs 196/2003 così come novellato dal D.lgs 101/2018, s'informa che i dati forniti dagli interessati sono trattati dall'Amministrazione dell'Azienda di Servizi alla Persona degli Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio, esclusivamente per le finalità connesse al bando e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto, non verranno comunicati o diffusi a terzi e verranno comunque trattati in modo da garantire la dovuta riservatezza e una adeguata sicurezza dei dati stessi. Il titolare del trattamento dei dati in questione è l'ASP I.M.M.eS. e P.A.T.

Il concorrente, sottoscrivendo il documento di offerta, dichiara inoltre di aver autonomamente acquisito e ricevuto dal titolare tutte le informazioni previste negli artt. 13-14, GDPR.

14. NORMATIVA E GIURISDIZIONE

Alla locazione viene applicata la disciplina prevista dal codice civile, dalla Legge 27 luglio 1978 n. 392, e successive modifiche ed integrazioni, oltre la Legge Regionale Lombardia 1 ottobre 2015 n. 27 secondo i termini e le condizioni previste dal contratto di locazione allegato (Cfr. all. n. 6).

Il foro competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dalla presente procedura e dal conseguente contratto sarà esclusivamente quello di Milano.

15. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura, la verifica e l'esame delle buste contenenti le offerte saranno effettuate in *seduta pubblica*. Se necessario sarà pubblicato sul sito internet aziendale (www.iltrivulzio.it), entro il 23.09.2022, un CALENDARIO delle sedute pubbliche. La prima seduta pubblica è fissata, comunque,

alle ore 10,00 del giorno 28.09.2022

presso la sede dell'ASP, Via Marostica n. 8 – Milano.

Il Responsabile Unico del Procedimento, che presiede la gara, previa verifica del possesso dei requisiti richiesti, di cui alla Busta A (amministrativa) procederà all'apertura delle buste b (economica) e ad ultimazione di tutte le verifiche si procederà alla formazione della graduatoria provvisoria relativa ai primi cinque che abbiano presentato il maggior canone annuo di locazione rispetto al "canone annuo netto base d'asta" (spese accessorie escluse), fatti salvi i conseguenti provvedimenti deliberativi dell'Ente e fatto salvo che l'offerta venga dichiarata "anomala" per aver offerto un canone annuo sensibilmente superiore a quello a base d'asta in relazione al reddito dichiarato, secondo il seguente calcolo:

Fatturato minimo non inferiore a: (canone annuo offerto + oneri accessori + 1/12 dei lavori) *9.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà anche in presenza di una sola offerta, se ritenuta valida.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

L'amministrazione chiederà agli aggiudicatari provvisori la presentazione dei casellari giudiziari (come indicato all'Art. 7.9), gli ultimi 3 bilanci presentati e qualsiasi ulteriore documentazione ad integrazione al fine del corretto espletamento della procedura.

In caso di parità di offerte, si applicherà la disciplina di cui all'art. 77 del Regio Decreto 23.05.1924 n. 827, secondo la quale i concorrenti *presenti* sono invitati nella medesima seduta pubblica a effettuare rilanci migliorativi rispetto alla miglior offerta segreta. Nel caso in cui, invece, nessuno di coloro che ha presentato offerta uguale sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'assegnazione mediante *sorteggio*. Per partecipare all'indicata procedura, l'eventuale rappresentante del soggetto partecipante, che sia presente alla seduta o in modalità telematica, dovrà essere munito di specifico potere ad effettuare i rilanci migliorativi, non inferiori ad euro 100,00.

16. CHIARIMENTI

Potranno essere richiesti eventuali chiarimenti inerenti la presente procedura al Responsabile del procedimento, tramite il seguente indirizzo di posta elettronica: tecnico.patrimonio@pioalbergotrivulzio.it.

La richiesta di chiarimento dovrà essere formulata per iscritto, in lingua italiana, **entro le h 12:00** del terzo giorno lavorativo antecedente il termine indicato nella presente procedura per la presentazione delle offerte.

www.iltrivulzio.it

ASP IMMES E PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966

L'ASP IMMES E PAT si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di sospendere la procedura o di non assegnare uno o più immobili del presente bando, senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di riconoscimento o indennizzo a nessun titolo.

Si precisa, inoltre, che il verbale di apertura delle buste non avrà gli effetti del contratto di locazione, in quanto si dovrà procedere, successivamente e per effetto di specifico provvedimento amministrativo, alla sottoscrizione del contratto. Pertanto, in deroga a quanto previsto dall'art. 16, IV comma, R.D. 18.11.1923 n. 2440, la costituzione del vincolo contrattuale viene rinviata alla successiva stipula formale della scrittura privata.

Nel caso in cui un concorrente risulti aggiudicatario di più immobili, l'Amministrazione si riserva il potere di individuare le Unità Immobiliari da aggiudicare.

Il presente bando viene pubblicato sull'Albo Pretorio del Comune di Milano e ove differente, su quello del Comune dove il bene insiste, nonché sul sito internet dell'ASP IMMES e PAT (www.iltrivulzio.it), con apposito "Avviso D'Asta" per una durata di 60 (sessanta) giorni.

Responsabile del Procedimento
Il Dirigente Responsabile dell'Area Tecnico
Patrimoniale - Patrimonio da Reddito

(Arch. Sara Perego)

Allegati:

1. Elenco unità immobiliari;
2. Nota Tecnica Informativa per ogni unità immobiliare (reperibile sul sito www.iltrivulzio.it);
3. Modello istanza di partecipazione;
4. Modello offerta economica;
5. Informativa sulla privacy;
6. Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo;
- 7A. Fac-simile fideiussione per i lavori;
- 7B. Fac-simile fideiussione per 12 mensilità di canone;
8. Modello comunicazione antimafia.

Atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005