

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE A TERZI DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN CAMPLI (TE) DA ADIBIRE A CENTRO DIURNO PER ANZIANI

1. OGGETTO E FINALITÀ

In esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. 140 del 12/09/2017.

Il Comune di Campli rende noto che, al fine di procedere alla valorizzazione e all'utilizzo ottimale, a vantaggio della comunità, di un immobile di proprietà comunale (ex scuola elementare di Campli) sito in Campli alla Via Largo Tempera, facente parte del patrimonio immobiliare comunale, intende concederlo in locazione a terzi affinché venga adibito a centro diurno per anziani.

Il presente Avviso, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, intende favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati e costituisce procedimento ad evidenza pubblica finalizzato all'individuazione di soggetti privati, in possesso dei requisiti di cui al successivo punto 3, disponibili ad assumere in locazione l'immobile di proprietà comunale sopra indicato ed a destinarlo a Centro Diurno per Anziani, assicurando la realizzazione di attività/interventi a rilievo socio-sanitari destinate alla fruizione diffusa da parte della popolazione anziana con precedenza ai cittadini residenti nel territorio comunale.

L'obiettivo principale del progetto consiste nell'adeguamento strutturale dell'immobile da adibire realizzazione di un CENTRO DIURNO PER ANZIANI con gestione interamente a carico del soggetto privato; il servizio dovrà essere rivolto, in primis, alla popolazione anziana residente nel Comune di Campli; solo qualora siano soddisfatte le richieste dei cittadini residenti nel Comune di Campli potranno essere accolte domande di soggetti provenienti da territori limitrofi.

La presente procedura non vincola il Comune di Campli in alcun modo, il quale si riserva di dar corso oppure no, a proprio insindacabile giudizio, alle successive fasi del procedimento.

2. DESCRIZIONE DEGLI SPAZI

L'immobile di proprietà comunale, precedentemente utilizzato dalla scuola elementare di Campli, è ubicato in Largo Tempera, Campli ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Campli al Fg42 part.le 88, come da planimetria in allegato, risulta ad oggi inutilizzato;

L'edificio, è collocato a ridosso del centro storico ed in prossimità della nuova scuola primaria antisismica; la riconversione dell'immobile ex sede delle Scuole Elementari di Campli dismessa nel 2017 si inserisce a pieno titolo in un piano di rivitalizzazione del centro urbano al fine di valorizzare il patrimonio edilizio comunale ed offrire supporto concreto alla fascia più anziana della popolazione, oltre che per le loro famiglie.

Ai fini dello gestione, è prevista la stipulazione di un contratto di locazione con il Comune di Campli.

3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 45, comma 2, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, costituiti da imprese singole o imprese riunite o consorziate, ai sensi degli articoli 92, 93 e 94 del d.P.R. n. 207/2010 nonchè dagli artt. 47, 45, comma 2, lett. c) ultimo periodo e 48 del D.Lgs. n. 50/2016, ovvero da imprese che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'articolo 48, comma 8, del D.Lgs. n.

50/2016, nonché concorrenti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea alle condizioni di cui all'articolo 62 del d.P.R. n. 207/2010, oppure le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete 3 ai sensi dell'art. 3, comma 4-ter del decreto- legge 10 febbraio 2009 n. convertito dalla legge 9 aprile 2009 n. 33.

4. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Non è ammessa la partecipazione ai soggetti per i quali sussistono:

- 1) le cause di esclusione di cui all'art. dell'art.80 del D.Lgs. 50/2016;
- 2) le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. n. 159/2011;
- 3) le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. n. 165/2001 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI SELEZIONE DELLE OFFERTE

I plichi contenenti l'offerta e le documentazioni, pena l'esclusione dalla gara, devono pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro e non oltre il giorno 30/11/2017 alle ore 13:00 presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Campli in Piazza Vittorio Emanuele II a Campli (TE), è altresì facoltà dei partecipanti la consegna a mano dei plichi, allo stesso indirizzo. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. I plichi devono essere idoneamente sigillati, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno oltre all'intestazione del mittente ed all'indirizzo dello stesso le indicazioni relative all'oggetto dell'avviso.

I plichi devono contenere al loro interno tre buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

- 1) "A – Documentazione Amministrativa";
- 2) "B - Documentazione tecnica";
- 3) "C - Offerta economica"

Nella busta "A - Documentazione Amministrativa" deve essere contenuta la seguente documentazione:

- Allegato 1: domanda di partecipazione;
- Allegato 2: dichiarazione di idoneità morale altri soggetti (se necessario);
- Allegato 3: dichiarazione di idoneità morale legale rappresentante;

Nella busta "B– Documentazione tecnica" deve essere contenuto il progetto di gestione del servizio di Centro Diurno Anziani da cui si evincano altresì gli elementi qualitativi di cui all' art. 5 riferimento agli argomenti di cui ai seguenti criteri e subcriteri di valutazione:

Elemento da valutare	Sottocriteri			Punteggio attribuito
a. Valutazione tecnica progettuale	a.1 flessibilità giorni di apertura Per ciascun giorno di apertura verrà assegnato Punti 2 sino ad un max di punti 14.	a.2 flessibilità oraria giornaliera (apertura dalle 7.00 alle 20.00) Per ciascun ora giornaliera di apertura	a.3 trasporto gratuito nel Comune di Campli Criterio on/off. Se offerto Punti 5, diversamente 0	Max 45 punti

		verrà assegnato Punti 2 sino ad un max di punti 26.		
b. Formazione, qualificazione, esperienza professionale degli operatori coinvolti	b.1 Rapporto degli personale assistenziale per numero di utenti. (Al fine di migliorare i servizi resi ed aumentare l'indice di gradimento degli utenti, sarà assegnato un punteggio proporzionale tra i partecipanti sulla base del rapporto operatore/numero utenti sino ad un max di punti 10)	b.2 Presenza di personale infermieristico Criterio on/off. Se offerto Punti 5, diversamente 0		Max punti 15
c. Offerta migliorativa	c.1 eventuali servizi aggiuntivi ed accessori rivolti agli ospiti della struttura o alla popolazione anziana del territorio comunale che l'impresa si impegna a realizzare con propri mezzi e risorse. (verranno assegnati Punti 1 sino ad un max di punti 5 ad ogni servizio aggiuntivo).			Max punti 5
d. Agevolazioni tariffarie	d.1 Agevolazioni tariffarie riservate ai cittadini del Comune di Campli gli ospiti della struttura. Criterio on/off. Se offerto Punti 5, diversamente 0			Max punti 5

Nella busta "C – Offerta economica" (allegato 4) deve essere contenuta, a pena di esclusione, l'indicazione del rialzo percentuale, espresso in cifre ed in lettere, rispetto al canone di locazione mensile di Euro 1.700,00 sottoscritta dal legale rappresentante o da un suo procuratore. Punti 30.

6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.

L'affidamento del contratto avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 2, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 da valutarsi, da parte della Commissione Giudicatrice, sulla base dei criteri di valutazione sopra descritti.

7. CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE (EX SCUOLA PRIMARIA).

L'Amministrazione, una volta individuato il soggetto idoneo, selezionato con la presente procedura da apposita Commissione allo scopo nominata, provvederà a stipulare apposito contratto di locazione che avrà durata di 6 (sei) anni con decorrenza giuridica dalla sottoscrizione del contratto e dalla contestuale consegna dell'immobile.

L'aggiudicatario dovrà versare n. 3 mensilità anticipate al momento della stipula del contratto.

Il contratto verrà risolto se l'aggiudicatario non provvederà ad avviare il servizio entro 6 mesi dalla stipula del contratto.

8. CONSEGNA DEI LOCALI

Degli spazi e locali assegnati con le modalità di cui al precedente art. 7, verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di consistenza al momento della consegna e alla conclusione del comodato. I locali verranno affidati nello stato attuale in cui si trovano ed ogni lavoro di adeguamento agli standard minimi di cui alla DGR n. 564/2000 e di miglioria sarà a cura del LOCATARIO, previa autorizzazione del Comune.

Gli spazi e locali consegnati dovranno essere restituiti nelle stesse condizioni in cui si trovano al momento della scadenza del contratto. Gli assegnatari non avranno a pretendere per gli adeguamenti apportati alla struttura finalizzati alla destinazione d'uso prevista né per eventuali migliorie apportate alla struttura nel corso della gestione.

9. OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1804 del c.c., dovrà, con oneri a proprio carico, destinare l'immobile assegnato in locazione a CENTRO DIURNO ANZIANI e potrà utilizzarlo solamente per le attività coerenti con la suddetta destinazione.

Il locatario assume la completa responsabilità civile e penale derivante dall'utilizzo delle attrezzature e dei materiali in dotazione. Il locatario utilizzerà i locali in modo adeguato, custodendoli con la diligenza del buon padre di famiglia (1804 c.c.) nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, applicabili e compatibili con la natura degli spazi e delle attività svolte.

Il locatario utilizzerà i locali per lo svolgimento del servizio nel rispetto dei regolamenti comunali applicabili. Il locatario utilizzerà la struttura munendosi delle eventuali e necessarie autorizzazioni, osservando tutte le prescrizioni di legge, sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprio intero rischio imprenditoriale, tenendo manlevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale pretesa di terzi.

Al termine del periodo di assegnazione (rif. 1809 c.c.) l'unità dell'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comune di Campli, comprensivo di eventuali nuove opere e dei miglioramenti eventualmente realizzati dal locatario, senza onere alcuno per il Comune (rif. 1808 c.c.).

Il Comune di Campli stipulerà con il locatario apposito contratto soggetto a registrazione. Le spese sono a carico del locatario. In particolare sono a carico del locatario:

- a) la realizzazione, con oneri a proprio carico, dei lavori di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dell'immobile alla destinazione d'uso indicata al precedente punto 1) del presente avviso;
- b) la custodia e la pulizia dei locali e spazi interni ed esterni;
- c) l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria necessari per rendere e mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere previamente autorizzati dal comune con conseguente documentazione e certificazione;
- d) le coperture assicurative RCT e RCO per idonei massimali, e eventuali ulteriori che dovessero essere richieste dalla vigente normativa.
- e) l'acquisizione a propria cura e spese, di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessario per lo svolgimento delle attività;
- f) l'acquisizione di arredi e di qualunque strumentazione tecnica per lo svolgimento delle attività;
- g) tutte le spese per allacciamenti delle utenze e relativi consumi (luce acqua, gas);
- h) tutte le spese per: pulizia degli ambienti interni ed esterni; manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e spazi;
- i) utenze telefoniche; smaltimento rifiuti; imposte e tasse eventualmente dovuti per l'utilizzo etc; Tutti i costi di gestione del Centro Diurno per anziani sono a carico del locatario come pure i costi del materiale vario e quant'altro necessario per l'ordinaria attività ;
- j) l) la riconsegna degli spazi liberi da cose e persone alla scadenza del comodato; Il locatario per la durata del comodato garantisce per tutto il personale addetto al servizio il rispetto delle norme di legge, di contratto collettivo di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali, delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci nonché delle disposizioni contenute nel codice di comportamento dei pubblici dipendenti ed in materia di anticorruzione.

10. RESPONSABILITÀ DEL LOCATARIO

Il locatario si assume in via diretta ed esclusiva ogni responsabilità civile e penale ed amministrativa circa l'adempimento di tutti gli obblighi previdenziali, contributivi ed assicurativi del personale eventualmente utilizzato.

Il locatario, assume la piena responsabilità di tutti i danni eventualmente arrecati ai locali e alle strutture/arredi/attrezzature affidati anche causate da parte di terzi nel corso delle attività svolte dagli stessi, e si obbliga a rispondere dei danni ed eseguire a proprie spese e cura i lavori di riparazione.

Il comodante è tenuto indenne da ogni responsabilità derivante da comportamenti tenuti dagli utenti/utilizzatori nel corso delle attività e iniziative realizzate dal locatario, che possano risultare dannosi per altri soggetti.

Il locatario è tenuto a segnalare senza indugio ogni danno alle strutture e quanto di pertinenza (arredi/attrezzature etc.) al fine di determinare le eventuali responsabilità, nonché qualsiasi impedimento e/o situazione e inconveniente che possa essere ravvisato come fonte di rischio sia per le cose che per le persone.

11. RAPPORTI CON IL COMUNE DI CAMPLI

I rapporti tra il Comodante Comune di Campli e il locatario saranno regolati mediante apposito contratto soggetto a registrazione. Si precisa, in ogni caso, che il Comune si riserva la facoltà di attuare verifiche e accertamenti sull'uso degli ambienti e sull'attuazione delle attività di valorizzazione proposte.

12. DISPOSIZIONI GENERALI

Per qualsiasi controversia sarà competente il Foro di Teramo. Per quanto non previsto dal presente avviso si applicano le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

13. INFORMAZIONI E CONTATTI

Comune di Campli, Settore Amministrativo - Piazza Vittorio Emanuele II – 64012 Campli (TE)– Responsabile del Procedimento: Dott. Luca Galeotti.

14. INFORMAZIONI GENERALI E PUBBLICITA'

Il presente avviso, unitamente al modello di domanda ed al modello di offerta economica (Allegati 1 e 2), sono pubblicati sul sito istituzionale www.comune.campli.te.it, nonché nell'Albo Pretorio on-line dell'Ente e ne sarà data diffusione. Tutta la documentazione è a disposizione e visionabile presso il Settore Amministrativo del Comune di Campli, Piazza Vittorio Emanuele II – 64012 Campli (TE) dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00

ALLEGATI:

- Allegato 1: domanda di partecipazione;
- Allegato 2: dichiarazione di idoneità morale altri soggetti (se necessario);
- Allegato 3: dichiarazione di idoneità morale legale rappresentante;
- Allegato 4: Modello offerta economica.

Campli, 11/11/2017

Il Responsabile del Settore
F.to Dott. Luca Galeotti