



FARMACAP

Azienda Speciale Farnasociosanitaria Capitolina

Via Ostiense, 131/L
00154 – Roma
Tel. 06/57088.1 (Centralino)
Fax 06/57303370

AVVISO DI GARA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' FARMACAP SITO IN ROMA VIA SAND N.RI 9/11

L'Azienda Speciale Farnasociosanitaria Capitolina Farmacap, in esecuzione della Delibera Commissariale n.25 del 28.12.2020,

RENDE NOTO CHE

è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà Farmacap sito in Roma, Via Sand n.ri 9/11.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto del presente avviso di gara è un unico lotto, meglio descritto nell'allegata planimetria (All.1), costituito dall'unità immobiliare ad uso ufficio posta al primo piano del fabbricato condominiale di Via Sand n.ri 9/11.

Locale di proprietà Farmacap, sito in via Sand, 9/11, censito al catasto fabbricati di Roma al foglio n°351, particella 790, sub 31-32, categoria A10 (destinazione d'uso uffici), zona Quartaccio.

L'immobile risulta censito nella Carta per la Qualità, allegato al PRG vigente, nella classe "Morfologie degli impianti moderni/Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici; gli eventuali interventi edilizi necessari dovranno seguire le indicazioni fornite dalle NTA del vigente PRG, art.16.

Il locale è costituito da due blocchi collegati tra loro con un corpo scale centrale e un vano ascensore inagibile, per un totale di circa mq. 604, ed è posto al primo ed ultimo piano del fabbricato.

Attualmente vi sono n° 25 vani, il fabbricato dispone di ampie vetrate su tutti e quattro i lati.

N° 4 servizi igienici tutti da ripristinare.

Lo stato dei luoghi non risulta essere conforme alla planimetria castale.

Vi sono n° 5 posti auto di pertinenza.

Si specifica fin d'ora che saranno posti a carico del conduttore tutti gli interventi edilizi di rinnovo/ristrutturazione e impiantistici, anche di natura straordinaria, necessari per il primo ingresso. Farmacap non si oppone al cambio di destinazione d'uso, che dovrà essere effettuato a spese e cura del conduttore.

2. CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA

L'offerta economica dovrà essere al rialzo rispetto ad un canone annuale pari ad euro 30.000,00 (trentamila), mensile di € 2.500,00 (duemilacinquecento), oltre oneri accessori e fiscali.

Il canone annuo posto a base di gara è stato determinato a mezzo perizia, tenuto conto della attuale situazione manutentiva dell'immobile.



Farmacap
Azienda Speciale
Farnasociosanitaria
Capitolina
P.Iva 05903241007
Reg. Imp. 97145550584



3. DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto avrà una durata pari ad anni 6 (sei), con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione. Alla scadenza, il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di altri 6 (sei) anni e così di seguito, qualora non venga data disdetta, a mezzo di lettera raccomandata A/R, dalle parti da spedire almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza o dei successivi rinnovi.

4. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA E REQUISITI DI ACCESSO

Può partecipare qualunque persona fisica o giuridica.

E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

E' fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane e ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile, di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati.

I soggetti proponenti, a pena di esclusione, dovranno formulare e far pervenire la propria proposta sottoscrivendo la domanda di partecipazione secondo il modello All.3, accompagnata da una copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento, e la dichiarazione sostitutiva, redatta secondo il modello All.4, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000, dichiarando:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. di aver preso visione dell'intera unità immobiliare oggetto del presente bando e di accettarne lo stato di fatto e di diritto in cui si trova e di aver debitamente tenuto conto, nella formulazione della propria proposta, di tutte le circostanze di carattere generale e particolare che possono influire sulla successiva gestione dell'attività, rimossa qualsivoglia eccezione e/o riserva su detto stato, con la conseguenza che non potrà avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Azienda.
4. di possedere l'iscrizione nei registri, albi o altri elenchi previsti dalla legge e dai regolamenti per l'esercizio dell'attività da svolgere nel suddetto immobile;
5. di non avere cause di esclusione dalla partecipazione alla locazione previste dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
6. di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia.
7. di non aver riportato condanne penali e non essere destinatari di provvedimenti di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi di cui al D.Lgs. 159/2001;
8. di rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro di settore, gli accordi sindacali integrativi, gli obblighi assicurativi e previdenziali vigenti, le norme sulla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro e ogni altro adempimento di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e collaboratori;
9. che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o di altre situazioni equivalenti e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;





10. di accettare tutte le modalità e condizioni indicate nel presente Avviso e di aver preso visione di ogni suo allegato.

5. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO PRESSO L'IMMOBILE

A pena di esclusione, il partecipante alla gara dovrà ottenere e produrre l'attestazione di avvenuto sopralluogo, sottoscritta da un dipendente della Farmacap all'uopo incaricato.

I sopralluoghi si svolgeranno previo appuntamento, scrivendo al seguente indirizzo email: segreteria@farmacap.it, indicando nell'oggetto la seguente dicitura:

“RICHIESTA APPUNTAMENTO PER SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA SAND N.RI 9/11”.

Non sarà possibile inoltrare la richiesta di sopralluogo oltre il decimo giorno antecedente la scadenza del termine di presentazione della domanda di partecipazione alla gara.

Qualora il sopralluogo sia effettuato da soggetto diverso dal soggetto partecipante o dal legale rappresentante del soggetto partecipante alla procedura è necessaria apposita delega con allegati i documenti di identità del soggetto delegante e delegato.

6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PROCEDURA

L'affidamento avverrà con il criterio dell'offerta al rialzo sulla base del canone annuo posto a base di gara.

Le offerte dovranno essere in aumento rispetto al prezzo base d'asta che è fissato in Euro 30.000,00 annuo, che costituisce il canone da versare alla Farmacap.

Le offerte economiche saranno valutate esclusivamente dopo che il concorrente sarà stato valutato per essere ammesso alla gara.

Sono ammessi all'apertura delle offerte i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai predetti legali rappresentanti.

Si procederà, quindi all'apertura delle buste, alla verifica della documentazione relativa all'ammissione dei concorrenti e successivamente all'apertura dell'offerta economica ed all'aggiudicazione provvisoria.

L'Azienda si riserva di procedere all'apertura delle offerte pervenute in modalità telematica.

In caso di offerte uguali si procederà mediante sorteggio.

Risulterà aggiudicatario il soggetto ammesso che avrà presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo posto a base di gara.

Le offerte dovranno rimanere valide ed irrevocabili per un periodo di 180 (centottanta) giorni a decorrere dal giorno di aggiudicazione della gara.

L'aggiudicatario dovrà presentare, altresì, prima della stipula del contratto la dichiarazione di un istituto bancario o di intermediari autorizzati attestante la solidità economica e finanziaria.

L'Azienda si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida. L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione nel termine perentorio di gg.60 dalla comunicazione di aggiudicazione. Tutte le spese contrattuali e di registrazione, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto entro 60 giorni dall'aggiudicazione,





L'Azienda potrà prendere in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Per quanto non previsto nel presente bando, si rinvia al codice civile ed alla normativa in vigore sulla materia.

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente la documentazione di seguito richiesta, dovrà, essere sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportare all'esterno, oltre all'indicazione del mittente, unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, indirizzo e-mail e PEC, anche la seguente dicitura: "GARA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE FARMACAP SITO IN ROMA VIA SAND n.ri9/11 – NON APRIRE".

Il plico dovrà essere recapitato a mano o trasmesso con raccomandata A/R al seguente indirizzo: Azienda Farmacap, Via Ostiense 131/L, scala C - 8° piano, 00154 Roma, e dovrà pervenire, in tutti i casi, a pena di esclusione, entro le ore 12.00 del 28.02.2021.

Ai fini del rispetto di detto termine perentorio di scadenza, farà fede esclusivamente la data di arrivo apposta sul plico dall'Ufficio Protocollo della Farmacap.

Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE:

Il plico dovrà contenere al suo interno n. 2 buste (busta A e busta B) a loro volta chiuse come sopra e recanti l'indicazione del mittente e l'oggetto dell'Avviso pubblico come sopra.

Ciascuna busta dovrà contenere al suo interno quanto segue:

La **BUSTA A**, riportante la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**", dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) Domanda di partecipazione redatta e sottoscritta in conformità al modello allegato al presente bando (all.2);
- b) Dichiarazione sostitutiva di certificazione redatta e sottoscritta in conformità al modello allegato al presente bando (all.3);
- c) Attestazione di avvenuto sopralluogo sottoscritta e rilasciata dal dipendente della Farmacap all'uopo incaricato.

La **BUSTA B**, riportante la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**", dovrà contenere l'offerta con l'indicazione in cifre e lettere del canone offerto rispetto al canone annuale posto a base di gara e riportato al punto 2 del presente bando, redatta in conformità al modello allegato al presente bando (all.4).

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione del canone annuo offerto in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per la Farmacap.

In caso di offerte uguali si procederà mediante sorteggio.

N.B. In caso di RT/ConSORZI ordinari l'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/ConSORZIO costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/ConSORZIO costituendo.





In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative l'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal consorzio.

8. CAUZIONE PROVVISORIA

A garanzia dell'offerta dovrà essere costituita una cauzione provvisoria pari al 2% del prezzo base indicato all'art. 2, a mezzo fidejussione bancaria o assicurativa, che deve prevedere formale rinuncia alla preventiva escussione ai sensi dell'art.1944 C.C. e prevedere:

- essere escutibile a prima e semplice richiesta di FARMACAP;
- avere validità di almeno 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione sarà trattenuta a titolo definitivo per il concorrente risultato aggiudicatario e verrà restituita, in caso contrario, successivamente all'aggiudicazione definitiva.

9. TUTELA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.06.03 come modificato dal Regolamento Europeo 2016/679, i dati personali forniti dai concorrenti saranno utilizzati al solo scopo dell'espletamento delle operazioni di gara e per la gestione del relativo contratto.

10. ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

10.1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'Azienda concederà in locazione all'aggiudicatario l'immobile meglio descritto al punto 1 affinché quest'ultimo possa ivi esercitarvi l'attività indicata in sede di partecipazione alla gara, espressamente esclusa ogni altra e diversa destinazione.

Il conduttore provvederà a propria cura e spese ad effettuare tutti gli interventi edilizi di rinnovo/ristrutturazione e impiantistici, anche di natura straordinaria, necessari per il primo ingresso, nonché i lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria successivi.

Il conduttore provvederà, altresì, a propria cura e spese all'ottenimento di tutti i permessi richiesti dalle autorità competenti per lo esecuzione dei lavori di rinnovo/ristrutturazione, nonché in relazione all'attività svolta ed alla natura dei beni oggetto di locazione, con particolare riguardo alle norme di prevenzione incendi e di tutela dei luoghi di lavoro nonché ad ogni altro adempimento prescritto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, esonerando il locatore da qualsivoglia responsabilità per revoca di licenze, autorizzazioni o concessioni amministrative.

Il medesimo onere è sancito ove il conduttore intenda richiedere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

Il conduttore si obbligherà a svolgere la propria attività nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti tempo per tempo vigenti, assumendo totalmente il rischio di gestione e manlevando l'Azienda Farmacap da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o ai beni, anche nei confronti dei terzi, che potrebbero derivare in dipendenza dello svolgimento della sua attività o comunque in conseguenza dell'uso del bene fatto dal conduttore, dai suoi dipendenti o frequentatori del bene.

Il conduttore si obbliga, altresì, a sollevare la Farmacap da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivare per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi.





E' fatto salvo il diritto di FARMACAP, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Il conduttore è obbligato a stipulare a proprie spese un'adeguata polizza assicurativa contro i rischi di incendio, danni a terzi, danneggiamento, atti vandalici, responsabilità civile e rischio locativo, da mantenere valida ed efficace per tutto il periodo di vigenza della locazione.

10.2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

Come previsto dal punto 3 del presente avviso di gara, il contratto avrà una durata pari a anni 6 (sei) con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione.

Alla scadenza, il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di altri 6 (sei) anni e così di seguito, qualora non venga data disdetta a mezzo di lettera raccomandata A/R, da spedire almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza o dei successivi rinnovi.

E' fatta salva la facoltà alla FARMACAP di recedere in ogni momento, previo preavviso scritto di almeno 12 mesi.

10.3 – CANONE

Il conduttore dovrà corrispondere all'Azienda il canone di locazione annuo pari al canone annuo offerto in sede di gara, oltre oneri fiscali.

Detto canone sarà soggetto ad aggiornamento automatico annuale - nella misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente - e sarà corrisposto a rate mensili entro il giorno 5 del mese in corso.

10.4 - OBBLIGHI ED ONERI DEL CONDUTTORE

Sono a carico del conduttore:

- a) tutti i lavori di manutenzione straordinaria, oltre quelli necessari per il primo ingresso; per tutti i lavori di manutenzione straordinaria, ovvero per lavori edili di rinnovo/ristrutturazione, modifiche strutturali interne ed esterne, lo stesso conduttore dovrà richiedere ed ottenere le relative autorizzazioni all'autorità competente;
- b) la presentazione delle certificazioni di conformità degli impianti ed attrezzature eventualmente installate;
- c) la manutenzione ordinaria dei locali e dello spazio esterno di pertinenza, parte integrante del bene locato;
- d) il mantenimento dell'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- e) la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- f) la riattivazione delle utenze con la stipula dei relativi contratti e il pagamento delle spese relative alle forniture;
- g) la consegna puntuale alla scadenza contrattuale di tutti i locali in buono stato locativo.

10.5 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO





E' assolutamente vietata la sub-locazione dell'immobile e la cessione del contratto di locazione. Il conduttore si obbligherà a non effettuare l'eventuale cessione e/o affitto dell'azienda, che eserciterà nei locali di cui trattasi, senza averne preventivamente ottenuto l'assenso per iscritto con lettera raccomandata A.R. della Azienda.

10.6 - MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

I locali verranno accettati nello stato in cui si trovano. Come specificato al punto 1 del presente avviso, saranno posti a carico del conduttore tutti gli interventi edilizi e impiantistici, anche di natura straordinari, necessari per il primo ingresso, che dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente.

Resta inteso che ogni opera, impianto, miglioria, addizione così realizzata resterà di proprietà del locatore senza alcuna indennità in favore del conduttore.

Saranno inoltre poste a carico del conduttore tutte le successive spese per l'effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per garantire il mantenimento in efficienza di tutti gli spazi concessi.

10.7 - RISOLUZIONE CONTRATTUALE

Il contratto di locazione verrà risolto al verificarsi delle seguenti ipotesi:

- a) qualora il titolare perda i requisiti di cui all'art. 4 del presente Avviso pubblico;
- b) per mancata esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) per gravi inadempienze gestionali inerenti la sicurezza, l'igiene, la salute e l'ordine pubblico;
- d) per inadempienza a quanto previsto all'art. 10.4;
- e) per mancato pagamento di due mensilità del canone di locazione;
- f) per contravvenzioni ai patti contrattuali o alle disposizioni di legge o ai regolamenti relativi al servizio svolto;
- g) per ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi dell'art.1453 e ss. del Codice Civile.

10.8 - ONERI E SPESE

Saranno a carico del conduttore ogni tassa o contributo relativo all'immobile in oggetto, tutte le eventuali spese di amministrazione condominiale dello stabile, le spese di energia elettrica, acqua, telefono, gas, utenze telefoniche, rete informatica, combustibili etc. (aperture, allacciamenti e volture inclusi) inerenti l'immobile e qualsiasi altra spesa necessaria al funzionamento degli impianti e delle strutture dell'immobile.

Saranno a carico del conduttore le spese, gli oneri e/o le imposte tutte relative allo smaltimento dei rifiuti per il fabbricato oggetto di contratto e le relative pertinenze, le aree esterne comuni, per la quota di propria spettanza, le pulizie dei locali e delle eventuali aree esterne oggetto del contratto.

Tutte le spese del contratto, nonché ogni altra allo stesso accessoria e conseguente, sono a totale carico del conduttore.

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità di FARMACAP, ivi comprese le



migliorie e gli ampliamenti, per i quali nulla sarà dovuto da FARAMCAP.

10.9 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte da parte del conduttore sarà previsto un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone, che dovrà essere corrisposto tramite fideiussione bancaria o polizza assicurativa che preveda l'impegno a versare l'importo della cauzione stessa, o sua parte, a semplice richiesta della Farmacap entro 15 giorni senza alcuna riserva.

Tale cauzione sarà restituita dopo la riconsegna del locale, la regolarizzazione dei conti ed il pagamento di ogni debito da parte del conduttore.

In caso di residui debiti la Farmacap avrà diritto di rivalersi sulla cauzione, incamerandola tutta od in parte, previa semplice comunicazione al conduttore.

La cauzione potrà essere, altresì, incamerata, in tutto o in parte, nel caso di riscontrati danneggiamenti all'immobile al momento della riconsegna, derivanti dall'utilizzo improprio da parte del conduttore.

10.10 – AVVIAMENTO

In tutti i casi di cessazione del rapporto di locazione il conduttore non potrà pretendere nulla dal locatore a titolo di indennità di avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34 della legge 392/78.

Con la sottoscrizione del contratto di locazione, pertanto, il conduttore rinuncerà espressamente ed irrevocabilmente a richiedere e pretendere la corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale, senza alcuna riserva od eccezione.

10.11- RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DI GARA, COMUNICAZIONI E RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Il responsabile del presente procedimento è il Direttore Generale, Dott. Emiliano Mancini.

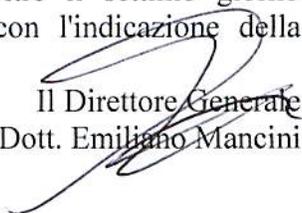
Gli atti di gara sono pubblicati, in versione integrale nella sezione “Bandi e Gara” del sito istituzionale dell'Azienda.

In particolare, si segnala la necessità di verificare costantemente la presenza di comunicazioni, anche in prossimità della scadenza, che avranno valore di notifica a tutti gli effetti.

Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate via e-mail all'indirizzo: segreteria@farmacap.it e nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura: “CHIARIMENTI - GARA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA SAND 9/11.

Le eventuali richieste di chiarimenti devono pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente la data di scadenza per la presentazione delle domande con l'indicazione della denominazione del concorrente richiedente.

Il Direttore Generale
Dott. Emiliano Mancini



ALLEGATI:

- 1) planimetria dell'immobile;
- 2) modello domanda di partecipazione;
- 3) modello dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- 4) modello offerta economica.

