



Azienda di Servizi alla Persona
“GOLGI – REDAELLI”

SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

BANDO DI GARA

**PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE
 PRESSO LO STABILE SITUATO IN COMUNE DI MILANO VIA CORNO DI CAVENTO 3**

SCADENZA TERMINI PER LE OFFERTE: ore 12:30 del giorno 13/03/2020

- 1) **OGGETTO DEL BANDO** – L'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli", ente pubblico, indice un'asta pubblica con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta (ai sensi dell'art. 73, lettera "C", del Regio Decreto n. 827 del 23.05.1924 e s.m.i.) per l'aggiudicazione in locazione delle seguenti unità immobiliari ad uso ABITAZIONE site in Milano Via Corno di Cavento n.3:

| LOTTO | Unità immobiliare | Superficie convenzionale | Canone annuo di locazione a base d'asta |
|--------------|---|---------------------------------|--|
| 1 | ABITAZIONE n. 8 (Fg 298 Mapp 112 Sub 707 Cat A/3 Piano T°) | 56,06 | € 5.146,00 |
| 2 | ABITAZIONE n. 10 (Fg 298 Mapp 112 Sub 12 Cat A/2 Piano 1°) | 123 | € 11.291,00 |
| 3 | ABITAZIONE n. 21 (Fg 298 Mapp 112 Sub 23 Cat A/2 Piano 6°) | 129,64 | € 14.520,00 |
| 4 | ABITAZIONE n. 26 (Fg 298 Mapp 112 Sub 28 Cat A/2 Piano 1°) | 130,96 | € 13.358,00 |
| 5 | ABITAZIONE n. 40 (Fg 298 Mapp 112 Sub 42 Cat A/2 Piano 8°) | 130,44 | € 13.305,00 |

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che offrirà il maggiore canone annuo di locazione - esclusi oneri accessori - rispetto a quello previsto a base di gara. È prevista una successiva fase di rilanci migliorativi riservata ai soggetti che hanno presentato le *due* migliori offerte, secondo le modalità meglio esplicitate al punto 5 del presente bando.

2) **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AL BANDO**

➤ Per la partecipazione alla gara i concorrenti dovranno presentare, per ogni unità immobiliare di interesse, n. 1 PLICO SIGILLATO, controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà recare in evidenza il nominativo/ragione sociale e l'indirizzo dell'offerente e l'oggetto della gara:

“Asta pubblica per l'assegnazione in locazione di unità immobiliari ad uso abitazione – LOTTO n. ..., sita nello stabile di Via Corno di Cavento 3 - Milano - NON APRIRE”. Il tutto a pena di esclusione.

Nel caso di partecipazione alla gara per più lotti, ogni lotto dovrà essere oggetto di una distinta offerta, con plico separato.

Il plico deve contenere al suo interno n. 2 buste chiuse distinte, controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del concorrente e riportanti le seguenti diciture:

- **BUSTA N. 1 - DOCUMENTI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA.** La busta dovrà contenere:
 - ❖ la domanda di partecipazione e la dichiarazione sostitutiva di certificazione redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta a pena di esclusione (come da allegato A1/A2), completa di copia del documento d'identità valido del sottoscrittore;
 - ❖ l'informativa sulla Privacy debitamente sottoscritta (come da allegato A3).

- ❖ il deposito cauzionale provvisorio di cui al punto 4 (assegno circolare o originale distinta di versamento in contanti o mediante bonifico), a pena di esclusione;
- ❖ la copia della dichiarazione dei redditi completa o certificazione equivalente (ad es. mod. 730, UNICO o CUD etc.).

• **BUSTA N. 2 - OFFERTA ECONOMICA.** La busta dovrà contenere l'offerta economica, redatta secondo lo schema-tipo di cui all'allegato B1/B2), debitamente datata e sottoscritta, con apposizione della marca da bollo. Il canone annuale offerto - esclusi oneri accessori - **dovrà essere superiore al prezzo a base d'asta come sopra individuato** e dovrà essere indicato in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra il canone indicato in cifre e quello in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Azienda. L'offerta non dovrà recare – a pena di nullità – cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postille firmate dall'offerente. Non saranno ammesse offerte condizionate od incomplete o, comunque, non conformi ai criteri prestabiliti. Le offerte non firmate verranno escluse.

L'offerta presentata dovrà ritenersi definitiva e non potrà essere oggetto di modifica dopo l'apertura della busta, salvo quanto più avanti previsto in caso di pluralità di offerte per il medesimo lotto.

In caso due o più soggetti intendano partecipare congiuntamente alla gara, essi sono obbligati in solido. Tutti i partecipanti dovranno essere in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere la dichiarazione sostitutiva di cui all'allegato A1/A2 unitamente all'informativa sulla privacy di cui all'allegato A3 e l'offerta economica di cui allegato B1/B2.

Nella dichiarazione sostitutiva gli offerenti devono indicare il nominativo del rappresentante o mandatario, in quanto unico referente nei confronti dell'ASP per l'intera procedura e gli effetti legali che ne derivano.

I concorrenti dovranno presentare detto plico all'Ufficio Protocollo dell'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi -Redaelli" - Via B. d'Alviano 78 – 20146 Milano, tassativamente, **entro e non oltre le ore 12.30 del 13/03/2020** (L'orario di apertura dell'Ufficio protocollo è il seguente: *dal lunedì al giovedì ore 9,00-12,30; 14,15-16,30; venerdì ore 9,00-12,30*).

Il recapito potrà comunque essere effettuato con libertà di mezzi, ad esclusivo rischio del mittente.

Non verranno ammesse alla gara le offerte pervenute, per qualsiasi causa, oltre la predetta scadenza, ancorché regolarmente spedite per mezzo della posta o di terze persone.

Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario apposto al ricevimento del plico dall'Ufficio Protocollo. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Ogni offerta potrà riguardare una sola unità immobiliare, ed uno stesso offerente potrà presentare una sola offerta per unità immobiliare; in caso di interesse a partecipare all'assegnazione di più unità immobiliari, dovranno essere presentati, in buste separate, tanti distinti plichi contenenti le buste n° 1 e n° 2 complete dei documenti richiesti, quante sono le unità di interesse, ognuno corredato dalla relativa garanzia economica provvisoria di cui al punto 4.

L'offerente non potrà avere controllo e/o collegamento con altri soggetti/imprese che partecipano alla gara per la medesima unità immobiliare, pena l'esclusione di tutte le domande presentate.

Verranno ammesse offerte dirette o per procura speciale redatta - ai sensi dell'art. 81 del Regio Decreto n. 827 del 23.05.1924 – in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da allegare in originale o in copia autentica nella busta n. 1 contenente la documentazione, a pena di esclusione. La procura dovrà contenere espressamente la facoltà di poter effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta in seduta pubblica di gara. La procura speciale può essere conferita solo in favore di una persona fisica che potrà agire in rappresentanza di un'altra persona fisica o di una persona giuridica. Non sono ammesse offerte presentate per procura generale ai sensi dell'art. 81, comma 3, Regio Decreto n. 827/1924. L'offerente dovrà indicare se agisca in nome di terzi e/o di società, cooperativa, consorzio, e comprovare i propri poteri (legale rappresentanza o mandato ricevuto mediante procura speciale in originale o in copia autentica).

3) **REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO** – Alla gara possono partecipare persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione, Enti/persone giuridiche che non si trovano in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Gli interessati devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- ❖ In caso di persona fisica:

- cittadinanza in Italia e residenza in Italia, ovvero cittadinanza di uno stato membro dell'Unione Europea e residenza in Italia, ovvero cittadinanza di uno stato extracomunitario e residenza in Italia, con regolare permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o permesso di soggiorno almeno biennale per stranieri regolarmente soggiornanti che esercitino regolare attività di lavoro subordinato o autonomo (il venir meno della validità del permesso di soggiorno, in corso di validità del contratto di locazione, comporterà l'interruzione automatica del contratto);
 - possesso di reddito annuo lordo del nucleo familiare non inferiore a tre volte l'importo risultante dall'ammontare complessivo del canone annuo, a base di gara, e delle relative spese previste, laddove, per reddito lordo familiare, s'intende il reddito dichiarato ai fini fiscali, in alternativa o ad integrazione potrà essere prodotta certificazione bancaria che attesti il possesso di un deposito e/o di investimenti tali da garantire la solvibilità del concorrente; il requisito di reddito può essere integrato, in solido, da un soggetto terzo che si impegnerà a controfirmare il contratto come garante delle obbligazioni contrattuali;
 - non aver riportato condanne penali definitive e non essere destinatario di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di sicurezza e prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della normativa vigente;
 - assenza di procedure di sfratto per morosità o di occupazione abusiva di locali in generale;
 - non avere a proprio carico pendenze debitorie di sorta né contenziosi con l'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli".
- ❖ In caso di soggetto diverso da persona fisica:
- iscrizione alla Camera di Commercio;
 - fatturato non inferiore a tre volte il canone annuo posto a base di gara, incrementato delle spese accessorie;
 - assenza di pendenze debitorie, e/o contenzioso di sorta con l'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli";
 - assenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 06/09/2011 n. 159 (normativa antimafia).

I requisiti di cui al presente punto devono essere posseduti alla data di scadenza del termine stabilito dal bando, nonché al momento della sottoscrizione del contratto e devono essere comprovati dall'interessato, ai sensi degli art. 19 e 47 del D.P.R. n°445 del 2000, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorietà, resa esclusivamente attraverso compilazione integrale dell'allegato A, debitamente sottoscritta, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento d'identità dell'interessato in corso di validità.

L'Azienda si riserva la verifica successiva dei requisiti mediante acquisizione di documentazione integrativa a comprova: in caso di dichiarazioni mendaci verrà pronunciata revoca dell'aggiudicazione provvisoria con incameramento del deposito cauzionale provvisorio, fatti comunque salvi i maggiori danni e/o le conseguenti responsabilità di legge.

La mancanza anche di uno solo dei requisiti di partecipazione alla stessa, così come previsti al presente punto, costituisce causa di esclusione dalla gara. In tal caso, l'esclusione potrà essere dichiarata prima della lettura dell'offerta economica o successivamente, qualora vi siano esigenze di approfondimento della documentazione presentata. L'eventuale assegnazione dell'unità immobiliare in gara, con riserva di approfondimento, non dà luogo a diritti di sorta alla locazione in favore dell'interessato.

- 4) **DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO** - Il deposito cauzionale provvisorio, a garanzia dell'offerta, previsto per l'unità immobiliare messa a gara dovrà essere versato nella misura del 10% del canone annuo previsto a base di gara, mediante **assegno circolare (bancario o postale), non trasferibile**, intestato all'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli", oppure **in contanti (entro i limiti previsti dalle leggi vigenti)** eseguendo un versamento presso la Tesoreria dell'Azienda (*Banca Popolare di Sondrio, Via B. D'Alviano 78 – 20146 Milano, piano terra, aperta dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00*), oppure mediante **bonifico bancario** sul conto corrente aziendale presso la Banca Popolare di Sondrio - cod. IBAN IT46Q0569601600000015010X08 indicando la seguente causale:

"deposito cauzionale provvisorio –LOTTO n....– via Corno di Cavento 3 - Milano

In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario a stipulare il contratto di locazione, il deposito cauzionale provvisorio di cui sopra verrà incamerato, fatta salva per l'Azienda la facoltà di procedere all'aggiudicazione, secondo l'ordine della graduatoria. L'incameramento non avrà luogo, solamente, nella ipotesi in cui lo stesso concorrente sia chiamato a scegliere fra più offerte risultate tutte come prime aggiudicatarie contemporaneamente.

La mancanza del deposito cauzionale provvisorio costituisce causa di esclusione.

5) PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE – L’aggiudicazione sarà effettuata con il metodo di cui agli artt. 73, lettera c) e 76, comma 2 del R.D. n. 827 del 23/05/1924 e s.m.i. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo di locazione annuo più alto rispetto alla base d’asta. Saranno escluse le offerte economiche alla pari o inferiori alla base d’asta.

Le offerte pervenute entro il termine di scadenza del bando, verranno aperte in seduta pubblica presso la sede legale e amministrativa dell’Azienda di Servizi alla Persona “Golgi - Redaelli” di Via B. d’Alviano 78 - 20146 Milano, **alle ore 9:30 del giorno 16/03/2020**. Il pubblico incanto si terrà per lotti: ogni unità immobiliare costituisce un lotto.

Dopo aver verificato per ogni plico la presenza delle due buste sigillate, denominate e numerate, si verificherà la documentazione richiesta per l’ammissione alla gara. Solo per le domande complete e regolari si procederà all’apertura delle offerte economiche presentate dai concorrenti, a seguito della quale:

- in caso di presentazione di un’unica offerta per unità immobiliare, l’Azienda si riserva la facoltà di procedere ugualmente all’eventuale assegnazione;
- nel caso di presentazione di più offerte valide:
 - a) si procederà ad una fase di rilanci migliorativi riservata ai soggetti che hanno presentato le *due* migliori offerte i quali, personalmente - se presenti - o per il tramite di un proprio rappresentante in possesso di specifico potere ad effettuare rilanci, potranno concorrere a rilanci migliorativi – il primo dei quali non inferiore al 5% del miglior prezzo ottenuto nella precedente fase delle offerte segrete, e di cui ognuno dei successivi non potrà essere inferiore a € 200,00 rispetto all’ultima migliore offerta;
 - b) nel caso in cui nessuno dei due migliori offerenti sia presente o intenda migliorare l’offerta, si procederà all’aggiudicazione proclamando vincitore il concorrente che ha presentato l’offerta economica più elevata.

In caso di parità di offerta, se nessuno dei presenti tra i primi due intenda migliorare la propria offerta, si procederà ad aggiudicare mediante sorteggio, ai sensi dell’art. 77 del R.D. n. 827 del 23/05/1924 e s.m.i..

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

I concorrenti potranno farsi rappresentare, durante la gara, da persone munite di apposita procura speciale che comprenda anche l’autorizzazione ad effettuare i rilanci migliorativi rispetto all’offerta segreta.

L’esito della gara (graduatoria) sarà pubblicato sul sito internet dell’Azienda entro 5 giorni dal provvedimento di aggiudicazione. Le graduatorie resteranno valide e utilizzabili per un periodo di un anno dalla data del provvedimento di aggiudicazione fatte salve diverse esigenze intervenute da parte dell’Amministrazione proprietaria.

6) CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE - La locazione dell’unità immobiliare avverrà con decorrenza a partire dalla data di sottoscrizione del contratto (stabilita insindacabilmente dall’Azienda) stipulato ai sensi della L. 392/78 e s.m.i., con durata di anni 4 + 4 e sulla base delle condizioni di cui allo schema di contratto-tipo in uso, allegato al presente bando (Allegato C) e disponibile sul sito internet dell’Azienda, cui si rimanda integralmente, ed accettate integralmente e senza riserve in allegato A1/A2. I conduttori delle unità immobiliari di proprietà dell’Azienda sono tenuti all’osservanza delle disposizioni contenute nel Manuale d’uso per le unità locative e per gli stabili (Allegato D), parte integrante e sostanziale del contratto di locazione.

Si precisa che rileva la compatibilità dell’alloggio richiesto in locazione con l’indice di abitabilità del proprio nucleo familiare, desunto esclusivamente dallo stato di famiglia, secondo la seguente tabella e fatto salvo il rispetto delle normative e regolamenti vigenti:

- per 1 locale: max 2 persone;
- per 2 locali: max 3 persone;
- per 3 locali: max 5 persone;
- per 4 locali: max 6 persone;
- per 5 locali: 7/8 persone.

7) GARANZIE ECONOMICHE DEFINITIVE – A seguito di aggiudicazione definitiva, disposta con successivo specifico provvedimento, gli obblighi contrattuali dovranno essere preventivamente garantiti mediante costituzione da parte dell’aggiudicatario (o di terzi che si rendano garanti per lo stesso) delle seguenti garanzie economiche a titolo di deposito infruttifero:

- deposito cauzionale pari a tre mensilità di canone
- garanzia economica pari a tre mensilità di canone e oneri accessori

da rilasciarsi secondo le modalità di seguito indicate:

- fideiussione bancaria (redatta secondo gli schemi scaricabili dal sito internet dell'Azienda, con scadenza di un anno oltre la durata contrattuale ed escutibile a prima richiesta);
- versamento di contanti (nei limiti degli importi di cui alle vigenti norme) o assegno circolare, sul conto corrente della Banca Popolare di Sondrio - cod. IBAN IT46Q0569601600000015010X08 - presso la Tesoreria dell'Azienda in Milano, via B. d'Alviano 78 o presso una qualsiasi filiale della Banca Popolare di Sondrio, oppure mediante bonifico bancario a beneficio dell'Azienda sul medesimo conto, indicando una delle seguenti causali a seconda della fattispecie:
 - "deposito cauzionale – unità immobiliare n. – via Corno di Cavento 3 – Milano"
 - "garanzia economica – unità immobiliare n. – via Corno di Cavento 3 – Milano"
- altre od ulteriori modalità, su richiesta dell'interessato, previa valutazione favorevole da parte dell'Azienda.

Tali garanzie saranno restituite al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, fatta salva l'escussione – anche parziale - delle stesse in caso di inadempimento.

All'atto della presentazione delle garanzie definitive richieste verrà restituito il deposito cauzionale provvisorio di cui al punto 4.

- 8) **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO** - Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Andrea Francesco Polletta, Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare da Reddito – tel. 02/72518225 - e mail: patrimonio@golgiredaelli.it.
- 9) **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI** - I dati personali vengono raccolti e trattati - ai sensi delle vigenti normative in materia, come recepite dall'ASP "Golgi-Redaelli" e sulla base del consenso espresso dall'interessato - per le esigenze relative ai rapporti intrattenuti con l'Azienda (instaurazione e gestione di rapporti commerciali e contrattuali).
- 10) **PUBBLICAZIONE BANDO DI GARA** - Il presente bando viene pubblicato, in forma integrale unitamente alla documentazione allegata, sul sito Internet dell'Azienda: www.golgiredaelli.it, Sezione "Affitti e vendite" – Affitti Gare in corso”, all'Albo dell'Azienda e a quello dei singoli Istituti Geriatrici.
- 11) **NORME DI RINVIO** - Per tutto quanto non previsto nel presente bando si richiamano integralmente le norme contenute nel Regio Decreto del 23/5/1924 n° 827 e s.m.i., il codice civile e le specifiche normative vigenti.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

I concorrenti potranno visitare gli immobili, oggetto del presente bando, alla presenza di un tecnico dell'Azienda, esclusivamente nelle giornate dal lunedì al giovedì dalle ore 14:00 alle ore 16:30, previo appuntamento telefonando al n. 02/72518225 o inviando una e mail all'indirizzo patrimonio@golgiredaelli.it.

Per ragioni organizzative non possono essere accolte richieste di sopralluogo in giorni diversi da quelli sopra riportati.

Per ulteriori informazioni, contattare il Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare da Reddito: (tel. 02/72518225 - fax 02/72518484 – e mail: patrimonio@golgiredaelli.it).

Milano li,

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO
f.to Ing. Andrea Francesco POLLETTA
oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Allegati:

- Schema Dichiarazione Sostitutiva di Certificazione (Allegato A1) per persona fisica e (Allegato A2) per persona giuridica, corredata di Informativa privacy (Allegato n. A3);
- Schema Offerta di locazione (Allegato B1) per persona fisica e (Allegato B2) per persona giuridica;
- Schema contratto-tipo (Allegato C);
- Manuale d'uso per le unità locative e per gli stabili (Allegato D)