



# **IPAB SS. ANNUNZIATA**

ISTITUZIONE PUBBLICA DI ASSISTENZA E BENEFICENZA  
GAETA • FORMIA • SAN FELICE CIRCEO • TERRACINA

## **DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE N. 65 DEL 05/08/2019**

**OGGETTO:** Approvazione dell'avviso pubblico per la concessione in locazione, con destinazione esclusiva a casa di riposo per anziani, a ciclo residenziale, di un'area della parte est del complesso monumentale della SS. Annunziata, piani T-3, in Gaeta (LT), Via Annunziata 21, di proprietà dell'IPAB SS. Annunziata.

L'anno 2019, addì 5 del mese di agosto, in Gaeta (LT), Via Annunziata n. 21, presso la sede legale dell'IPAB SS. Annunziata, il Direttore, dott. Clemente Ruggiero, ha adottato la seguente determinazione.

### **IL DIRETTORE**

**VISTO** lo Statuto dell'IPAB SS. Annunziata;

**VISTA** la legge 17 luglio 1890, n. 6972, recante “Norme sulle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza”;

**VISTO** il regolamento amministrativo e contabile, di esecuzione della legge 17 luglio 1890, n. 6972, approvato con Regio decreto 5 febbraio 1891, n. 99;

**VISTO** il Regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, recante “Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato”;

**VISTO** il Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, recante “Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”;

**VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 9, recante “Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di beneficenza pubblica e del relativo personale”;

**VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, recante “Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22 luglio 1975 n. 282”;

**VISTA** la legge 27 luglio 1978, n. 392, recante “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;

**VISTA** la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;

**VISTA** la legge regionale 6 agosto 1999, n. 14, recante “Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo”;

**VISTO** il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;

**VISTA** la legge 8 novembre 2000, n. 328, recante “Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali”;

**VISTO** il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante “Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

**VISTO** il decreto legislativo 4 maggio, 2001, n. 207, recante “Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, a norma dell’art. 10 della legge 8 novembre 2000, n. 328”;

**VISTA** la legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41, recante “Norme in materia di autorizzazione all’apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali”;

**VISTO** il decreto legislativo 27 ottobre 2009, n. 150, recante “Attuazione della legge 4 marzo 2009, n. 15, in materia di ottimizzazione della produttività del lavoro pubblico e di efficienza e trasparenza delle pubbliche amministrazioni”;

**VISTO** il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, recante “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”;

**VISTO** il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, recante “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 4 agosto 2015, n. 429, recante disposizioni in tema di “Vigilanza sull’attività delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (II.PP.A.B.)”;

**VISTO** il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recante “Codice dei contratti pubblici”;

**VISTA** la legge regionale 10 agosto 2016, n. 11, recante “Sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali della Regione Lazio”;

**VISTA** la legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, recante “Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della regione”;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 18 luglio 2017, n. 419, recante “Indirizzi per l'introduzione di un organo di revisione contabile negli statuti delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (II.PP.A.B.) del Lazio e modifica della deliberazione n. 429 del 04/08/2015 concernente "Vigilanza sull'attività delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza"”;

**VISTA** la legge regionale 4 giugno 2018, n. 3, recante “Legge di stabilità regionale 2018”;

**VISTA** la legge regionale 4 giugno 2018, n. 4, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2018-2020”;

**VISTA** la legge regionale 28 dicembre 2018, n. 13, recante “Legge di Stabilità regionale 2019”;

**VISTA** la legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2, recante “Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP)”;

**RILEVATO** che l’IPAB, ai sensi dell’art. 2, commi 1 e 2, dello Statuto, promuove e assicura la tutela e la dignità delle persone e dei nuclei familiari in stato di bisogno, mediante interventi a tutela dei minori, delle famiglie, delle persone disabili e degli anziani, nell’ambito della rete integrata dei servizi sociali stabiliti dalla programmazione locale e regionale; a tal fine, promuove, dirige, sostiene e coordina iniziative di servizio nel campo dell’assistenza sociale;

**CONSIDERATO** che per il perseguimento dei predetti scopi, ai sensi dell’art. 4 dello Statuto, l’IPAB può utilizzare anche le risorse derivanti dalla valorizzazione e sfruttamento del proprio patrimonio immobiliare e, dunque, pure attraverso la locazione a terzi, secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

**RILEVATO** che l’IPAB è proprietaria del complesso monumentale della SS. Annunziata, ubicato in Gaeta (LT), Via Annunziata 21, iscritto al catasto fabbricati al foglio 37, particella 127, sub. 14, cat. B/1;

**VISTA** la deliberazione del Consiglio di Amministrazione 29 luglio 2019, n. 5, immediatamente esecutiva, con cui è stato disposto: “(...) 3) di avviare la procedura ad evidenza pubblica per la concessione in locazione, con destinazione a casa di riposo per anziani, a ciclo residenziale, ai sensi della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41, della parte est del complesso monumentale della SS. Annunziata, in Gaeta (LT), Via Annunziata 21, di proprietà dell’IPAB (cfr. documentazione allegata, da cui si evince il perimetro dell’area destinata alla locazione); 4) di stabilire che gli oneri e gli investimenti per l’apertura e per il funzionamento della struttura saranno a carico dell’operatore economico aggiudicatario (conduttore); 5) di determinare il canone di locazione dell’immobile secondo il valore di mercato (OMI), tenendo conto della destinazione d’uso e del contesto urbanistico e turistico in cui è inserito; 6) di precisare che la presente procedura non integra alcun affidamento di un contratto di appalto o concessione di servizio; 7) di demandare al Direttore dell’IPAB: a) lo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica, compresa la predisposizione dell’avviso pubblico; b) l’individuazione di professionisti cui affidare l’eventuale esecuzione degli adempimenti di carattere tecnico ed amministrativo all’uopo indispensabili; c) l’aggiudicazione e la stipula del contratto di locazione; d) in caso di procedura andata deserta, la pubblicazione di ulteriori avvisi pubblici di locazione, ovvero lo svolgimento di trattative private secondo la vigente normativa di settore; e) l’esecuzione di ogni altro atto o provvedimento, collegato, conseguente e successivo, fondamentale per l’assegnazione in locazione delle unità immobiliari (...)”;

**CONSIDERATO**, dunque, che l’IPAB intende locare l’immobile, in quanto libero e non utilizzato per altre attività istituzionali, destinandolo a casa di riposo per anziani, a ciclo residenziale, secondo le disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia (cfr. documentazione allegata, da cui si evince il perimetro dell’area destinata alla locazione);

**DATO ATTO** che questa soluzione è maggiormente praticabile sul piano economico e finanziario, poiché gli oneri e gli investimenti richiesti per l’apertura e per il funzionamento della struttura resteranno a carico dell’aggiudicatario (conduttore);

**PRECISATO** che in tal modo verrebbe ugualmente assicurata l’erogazione di un servizio pubblico di rilevante interesse per la collettività, nel pieno rispetto delle finalità istituzionali e statutarie dell’ente;

**CONSIDERATO** che la pubblica amministrazione gode di ampia discrezionalità nell'utilizzo dei beni pubblici, sindacabile in sede giurisdizionale solo se emergono profili di incongruità o irragionevolezza (T.A.R. Napoli, Sez. VII, 159/2010; Cons. Stato, Sez. VI, 488/2009; n. 7765/2009);

**VISTO** l'orientamento della giurisprudenza amministrativa, applicabile al caso di specie, secondo cui *“Non sussistono profili di incongruità o irragionevolezza nella scelta di un comune di concedere in locazione l'immobile di sua proprietà con vincolo di destinazione ad uso asilo nido. Il contratto di locazione, in quanto contratto attivo, è espressamente escluso all'applicazione del d.lgs. n. 50/2016, ai sensi dell'art. 17, c.1, del medesimo codice degli appalti. La procedura in questione è stata qualificata e risulta a tutti gli effetti, anche in ossequio al criterio di prevalenza, finalizzata alla locazione di immobile comunale e per questo non soggetta al d.lgs. 50/2016, pur essendo stata comunque sottoposta ai principi di concorrenza e proporzionalità, non discriminazione e imparzialità, pubblicità e trasparenza. Risulta, infatti, prevalente l'intento di stipulare un contratto avente ad oggetto la "disponibilità di locali" per un periodo di tempo determinato, sia pure con vincolo di destinazione d'uso che deve qualificarsi come locazione in senso proprio. Non può essere negata la possibilità di affidare in locazione un immobile con vincolo di destinazione, peraltro, mediante procedura di gara, laddove il bando dia prevalenza alla disponibilità dei locali”* (TAR Campania, Napoli, Sez. VII, sentenza 19 aprile 2019, n. 2214);

**RITENUTO**, pertanto, di esperire un procedimento ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione dell'immobile, con aggiudicazione all'offerta economica più alta rispetto al valore del canone di locazione posto a base di gara, stabilito secondo il valore di mercato (OMI), e tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile e del contesto urbanistico e turistico in cui è inserito;

**EVIDENZIATO** che la procedura in parola non integra alcun affidamento di un contratto di appalto o concessione di servizio;

**RICHIAMATO** il costante orientamento della Corte dei conti, che ha tratto dal quadro normativo vigente il principio di fruttuosità dei beni pubblici, muovendo dalla lettura combinata delle disposizioni di cui agli artt. 9, comma 3, L. n. 537/1993, e 32, c. 8, L. 724/1994, che impongono la determinazione e l'aggiornamento dei canoni dei beni dati in concessione a privati, sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato, e da cui deriva il principio di gestione del patrimonio pubblico in modo da incrementare le entrate patrimoniali dell'amministrazione (Corte dei Conti, Sezione Giurisdizionale per il Lazio 03.05.2004, n. 1737, e 02.03.2009, n. 262); per la Corte dei conti, infatti, queste norme sono la chiara espressione della volontà del legislatore di rapportare i canoni locativi di tutti gli immobili pubblici ai valori di mercato; e ciò sia che si tratti, più propriamente, di immobili destinati ad uso abitativo, sia che si tratti di immobili appartenenti al patrimonio indisponibile, sia che si tratti di immobili del patrimonio disponibile destinati ad uso commerciale, relativamente ai quali il principio della redditività secondo valori di mercato discende dai principi di buona amministrazione cui sono astretti gli enti pubblici (Corte Conti, sez. II giurisdizionale centrale d'appello, 22.04.2010, n. 149; nello stesso senso cfr. anche Corte dei conti, sez. reg. contr. Puglia, deliberazione 14.11.2013, n. 170, secondo cui l'obbligo della gestione economica del bene pubblico, in modo da aumentarne la produttività in termini di entrate finanziarie, rappresenta attuazione del principio costituzionale di buon andamento di cui all'art. 97 Cost., del quale l'economicità della gestione amministrativa costituisce il più significativo corollario); visto, altresì, l'orientamento secondo cui l'indirizzo politico legislativo (che si è venuto affermando negli ultimi anni) riconosce alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico una valorizzazione finalizzata all'utilizzo dei beni secondo criteri privatistici di redditività e di convenienza economica (cfr. Corte dei Conti, Sezione regionale di controllo per il Veneto, Deliberazione 716/2012/PAR, in cui è affermato che “(...) le

varie forme di gestione del patrimonio introdotte di recente dal legislatore sono tutte finalizzate alla valorizzazione economica delle dotazioni immobiliari dei vari enti territoriali, di volta in volta coinvolti, nel senso che le diverse forme di utilizzazione o destinazione dei beni in argomento devono mirare all'incremento del valore economico delle dotazioni stesse, onde trarne una maggiore redditività finale. Si tratta, infatti, di gestire dinamicamente partite del patrimonio immobiliare per potenziare le entrate di natura non tributaria”;

**VISTO** lo schema di avviso pubblico, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto;

**VISTO** il Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'IPAB;

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi;

**VISTO** il Bilancio di previsione per l'anno finanziario 2019;

### **DETERMINA**

- 1) le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare l'avviso pubblico, ed i documenti allegati, per la concessione in locazione, con destinazione a casa di riposo per anziani, a ciclo residenziale, ai sensi della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41, di un'area della parte est del complesso monumentale della SS. Annunziata, in Gaeta (LT), Via Annunziata 21, piani T-3, come indicata nella documentazione amministrativa e catastale, di proprietà dell'IPAB SS. Annunziata;
- 3) di stabilire che gli oneri e gli investimenti per l'apertura e per il funzionamento della struttura saranno a totale carico dell'operatore economico aggiudicatario (conduttore);
- 4) di precisare che la presente procedura non integra alcun affidamento di contratto di appalto o concessione di servizio;
- 5) di pubblicare il presente atto sul sito istituzionale nella sezione “Amministrazione trasparente”.

### **IL DIRETTORE**

Dott. Clemente Ruggiero



# IPAB SS. ANNUNZIATA

ISTITUZIONE PUBBLICA DI ASSISTENZA E BENEFICENZA  
GAETA • FORMIA • SAN FELICE CIRCEO • TERRACINA

(Rif.ti Deliberazione del Consiglio di Amministrazione 29 luglio 2019, n. 5 e

Determinazione 5 agosto 2019, n. 65)

## AVVISO PUBBLICO

### PER

**LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE, CON DESTINAZIONE A CASA DI RIPOSO PER ANZIANI, A CICLO RESIDENZIALE, DELL'IMMOBILE UBICATO IN GAETA (LT), ALL'INTERNO DEL COMPLESSO MONUMENTALE DELLA SS. ANNUNZIATA, LATO EST, PIANI T-3, ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 37, PARTICELLA 127, SUB. 14, CAT. B/1, DI PROPRIETA' DELL'IPAB SS. ANNUNZIATA.**

\*\*\*\*\*

**Responsabile unico del procedimento:** Dott. Clemente Ruggiero.

**Tipo di procedura:** procedimento ad evidenza pubblica.

**Criterio di aggiudicazione:** offerta più alta rispetto al canone di locazione posto a base di gara.

**Finalità dell'avviso:** locazione di un immobile di proprietà dell'IPAB SS. Annunziata, ad uso diverso da quello di abitazione (casa di riposo per anziani, a ciclo residenziale).

**Ubicazione dell'immobile:** Gaeta (LT), Via Annunziata 21.

**Durata del contratto di locazione:** anni 9 (nove), rinnovabile per uguale periodo.

**Canone di locazione a base di gara:** euro 96.000,00 annui (euro 8.000,00 mensili). Il canone offerto in sede di gara sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.

**Visione ed estrazione di copie degli atti di gara:** sito internet [www.ipabssannunziata.it](http://www.ipabssannunziata.it) e presso la sede dell'IPAB SS. Annunziata, in Via Annunziata 21, Gaeta (LT).

**Termine di ricezione delle offerte economiche:** 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso pubblico sul sito istituzionale dell'ente. Le offerte economiche dovranno essere redatte secondo le modalità specificate nel presente avviso.

- Data di apertura dei plichi e di esame delle offerte:** il giorno di apertura dei plichi e di esame delle offerte economiche verrà comunicato successivamente con avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'ente. L'apertura avverrà in seduta pubblica presso la sede dell'IPAB, all'interno della sala riunioni.
- Cauzione provvisoria:** cauzione provvisoria pari al 10% del canone di locazione annuo offerto dal partecipante, rispetto a quello posto a base di gara.
- Spese di stipula e di registrazione del contratto:** a carico dell'aggiudicatario.

## **ART. 1**

### **OGGETTO**

1. E' indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione, con destinazione esclusiva a casa di riposo per anziani, a ciclo residenziale, di una parte del lato est, piani T-3, del complesso monumentale della SS. Annunziata, sito in Gaeta (LT), Via Annunziata 21, iscritto al catasto fabbricati al foglio 37, particella 127, sub. 14, cat. B/1, di proprietà dell'IPAB SS. Annunziata (cfr. documentazione catastale allegata al presente avviso).
2. L'attività socio-assistenziale deve essere esercitata secondo le disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia (cfr. in particolare, la legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41, recante "Norme in materia di autorizzazione all'apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali").
3. L'esercizio dell'attività è subordinato al rilascio, in favore del conduttore, delle autorizzazioni, dei permessi, delle licenze, dei nulla osta e di qualsiasi altro titolo, comunque denominato, da parte delle pubbliche amministrazioni competenti. Ogni onere è a carico del conduttore. La richiesta dei titoli necessari per l'esercizio dell'attività avviene direttamente da parte del conduttore.
4. La struttura, di tipo residenziale, si sviluppa sui piani terra, primo, secondo e terzo, del complesso.
5. La struttura, attualmente, ha una capienza di 20 posti. Il numero di posti, secondo le caratteristiche dell'immobile, ed in base alla normativa vigente, può essere aumentato. La realizzazione di un numero maggiore di posti è a totale carico dell'aggiudicatario; essa resta condizionata al rilascio delle autorizzazioni, dei permessi, delle licenze, dei nulla osta e di qualsiasi altro titolo, comunque denominato, da parte delle pubbliche amministrazioni competenti.
6. L'IPAB, in ogni momento, può decidere di non dar corso alla presente procedura. In tal caso, nessun indennizzo o risarcimento, a qualsiasi titolo, può essere richiesto dai partecipanti.
7. La presente procedura non integra alcun affidamento di contratto di appalto o concessione di servizio.
8. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del codice dei contratti pubblici.

## **ART. 2**

### **DURATA DELLA LOCAZIONE**

1. Il contratto di locazione ha la durata di anni 9 (nove), con decorrenza dalla data di stipula, rinnovabile per uguale periodo.
2. Alla prima scadenza contrattuale, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione. L'eventuale rinnovo, sia dopo la prima che la seconda scadenza contrattuale, deve avvenire per iscritto.
3. Alla scadenza del contratto l'immobile deve essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da cose e persone.

### **ART. 3**

#### **CANONE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA**

1. Il canone di locazione posto a base di gara è di euro 96.000,00 annui (euro 8.000,00 mensili).

### **ART. 4**

#### **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

1. Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta più alta rispetto al valore del canone di locazione posto a base di gara.

### **ART. 5**

#### **CONDIZIONI PRINCIPALI DELLA LOCAZIONE**

1. I locali che compongono l'unità immobiliare sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.
2. Il pagamento del canone di locazione deve avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese, mediante accredito diretto sul c/c bancario intestato all'IPAB, salvo diversa disposizione.
3. Il conduttore deve versare un deposito cauzionale e rilasciare le garanzie di cui all'art. 12. Il deposito cauzionale, con assegno circolare, nella misura di tre (3) mensilità del canone di locazione, pena la risoluzione di diritto, deve essere costituito al momento della stipula del contratto.
4. Il canone annuo è aggiornato automaticamente, anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale. Gli aggiornamenti del canone sono comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento è formulata successivamente all'inizio dell'annualità.
5. E' vietata ogni variazione d'uso dell'immobile non espressamente autorizzata dall'IPAB.
6. E' vietato al conduttore, senza il consenso espresso del locatore, di sublocare l'immobile, darlo in comodato od a qualsiasi altro titolo a terzi, neppure parzialmente e gratuitamente, ovvero cedere il contratto di locazione.
7. Lo stato manutentivo dell'immobile è quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione dei locali, ordinaria e straordinaria, durante la locazione, possono essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'IPAB, e con oneri a totale carico del conduttore; le spese per la messa a norma degli impianti tecnologici necessari per l'avvio dell'attività che verrà insediata sono a totale carico del conduttore.



8. Eventuali lavori finalizzati a rendere l'immobile idoneo alla attività cui sarà destinato, inclusi gli allestimenti, sono ad esclusivo carico del conduttore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'IPAB. Tali interventi sono effettuati a cura e spese del conduttore, previa valutazione progettuale e formale approvazione dell'IPAB.

9. Il conduttore deve provvedere, a propria cura e spese, all'ottenimento dei cambi di destinazione d'uso, di frazionamento castale, di sgombero dalle eventuali suppellettili presenti all'interno dei locali e, più in generale, di concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative o di pubblica sicurezza, a qualsiasi titolo occorrenti per l'uso dell'unità immobiliare.

10. Il conduttore deve trasmettere all'IPAB, entro il termine di 30 giorni dalla conclusione dei lavori di cui sopra, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate alle normative di riferimento.

11. E' escluso il pagamento in favore del conduttore dell'indennità per la perdita dell'avviamento.

## **ART. 6**

### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

1. Alla procedura di gara possono partecipare i soggetti in possesso dei requisiti amministrativi, tecnici, organizzativi e finanziari necessari per l'esercizio dell'attività socio-assistenziale descritta all'art. 1, secondo le disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.

2. Non devono ricorrere i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del decreto legislativo 16 aprile 2016, n. 50. In particolare, i partecipanti:

a) non devono avere a carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ovvero, non essere incorsi, a qualsiasi titolo, nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni;

b) non devono trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata; inoltre, non devono essere in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

c) non devono aver subito negli ultimi 5 (cinque) anni procedure, anche stragiudiziali, di recupero di crediti per morosità nel pagamento di canoni di locazione ed oneri accessori, o di altre somme di natura analoga (ad es. per comodato, affitto, ecc...);

d) di possedere i requisiti previsti dal regolamento dell'IPAB recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà (il regolamento è consultabile sul sito istituzionale dell'IPAB).

3. I requisiti di cui al comma 2 devono essere posseduti e dichiarati da tutti i soci in caso di società di persone, da tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, da tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società.

## **ART. 7**

### **OBBLIGO DI SOPRALLUOGO**

1. E' obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare il sopralluogo presso l'immobile. Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare l'offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

## **ART. 8**

### **TERMINE DI PARTECIPAZIONE**

1. I partecipanti alla procedura di gara devono consegnare a mano l'offerta economica, a pena di esclusione, entro trenta giorni dalla pubblicazione del presente avviso sul sito istituzionale dell'ente, presso la sede dell'IPAB SS. Annunziata, in Via SS. Annunziata 21, 04024, Gaeta (LT), dal lunedì al venerdì, tra le ore 10.00 e le ore 12.00.

## **ART. 9**

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

1. L'offerta economica deve essere redatta utilizzando il modello allegato ed inserita in un plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della dicitura "*Domanda di partecipazione alla procedura di gara per la locazione dell'immobile sito in Gaeta (LT), Via Annunziata 21, per l'apertura di una casa di riposo per anziani*".

2. Il plico deve contenere la cauzione provvisoria pari al 10% del canone di locazione annuo offerto, rispetto a quello posto a base di gara. La cauzione può essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria "a prima richiesta", recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. con validità non inferiore a 180 giorni dalla data di scadenza della presentazione dell'offerta. La cauzione provvisoria copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto di locazione con l'aggiudicatario per fatto o atto imputabile allo stesso, ed è restituita dopo la stipula del contratto. Agli altri partecipanti la cauzione è restituita dopo la stipula del contratto con l'aggiudicatario.

3. L'offerta economica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'offerente ed accompagnata dalla copia di un documento d'identità in corso di validità.

4. L'offerta economica deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso (ove necessario dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente)..

5. Non sono ammesse offerte economiche che prevedano la destinazione dell'immobile per usi comunque non compatibili con le sue caratteristiche strutturali ed architettoniche.

6. Non sono ammesse offerte espresse in modo indeterminato, ovvero mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente.

7. Non sono aperti i plichi pervenuti secondo modi e tempi diversi da quelli sopra specificati.

8. Non si procede ad aggiudicazione in favore di terzi da nominare.

9. Dopo all'aggiudicazione, l'IPAB si riserva di accertare quanto dichiarato dai partecipanti.

## **ART. 10**

### **OPERAZIONI DI GARA, AGGIUDICAZIONE E RISERVE**

1. I plichi sono aperti in seduta pubblica nel giorno stabilito con successivo avviso, presso la sede dell'IPAB, in Via Annunziata 21, Gaeta (LT), all'interno della sala riunioni. Tale avviso costituisce notifica nei confronti degli offerenti, i quali non riceveranno altra comunicazione.

2. Le operazioni di gara, tra cui i controlli sul possesso dei requisiti di partecipazione e l'esame delle offerte economiche, sono svolte riservatamente dalla Commissione di gara nominata con successivo provvedimento dal Direttore dell'IPAB.

3. Si può procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente avviso.

4. Nel caso in cui più soggetti presentino offerte di pari importo, si procede, in successiva convocazione loro riservata, mediante rilancio a rialzo. La mancata presenza degli offerenti alla

seduta vale come rinuncia. In tal caso, si procede all'aggiudicazione in favore del concorrente che abbia effettuato la miglior offerta, e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

5. In caso di gara andata deserta, l'IPAB può procedere direttamente all'assegnazione in locazione dell'immobile attraverso trattativa privata. La trattativa privata è svolta dal Direttore dell'IPAB.

6. L'IPAB si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per sopraggiunte ragioni d'interesse pubblico. In tal caso, con la partecipazione alla gara, l'aggiudicatario rinuncia ad ogni forma di ristoro ed indennizzo economico.

7. L'IPAB si riserva la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente bando.

8. L'aggiudicatario che rinuncia all'assegnazione in locazione dell'immobile è automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso, subentra il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima, fino ad esaurimento.

## **ART. 11**

### **CAUSE TASSATIVE DI ESCLUSIONE**

1. Sono cause insanabili di esclusione dalla gara:

- a) la mancanza della sottoscrizione dell'offerta economica;
- b) la mancanza della fotocopia di un documento di identità in corso di validità;
- c) la mancanza della cauzione provvisoria;
- d) non aver eseguito il sopralluogo obbligatorio presso l'immobile.

## **ART. 12**

### **STIPULA DEL CONTRATTO E GARANZIE**

1. Il contratto di locazione viene stipulato entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

2. Entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione, il conduttore deve costituire in favore dell'IPAB una garanzia (fideiussione bancaria, polizza assicurativa o simili), incondizionata ed escutibile a prima richiesta, con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, di durata pari all'intero periodo locativo, a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto. La garanzia ricomprende, a titolo esemplificativo, le perdite derivanti dal mancato pagamento del canone e dall'omesso rilascio dell'immobile nei tempi contrattualmente previsti.

3. Il conduttore, costituito custode dell'immobile, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivare a sé stesso o a terzi, oltre che da forza maggiore o caso fortuito, per fatto di altri conduttori o di terzi soggetti in genere, e comunque non derivanti da dolo o colpa del locatore.

4. Il conduttore rilascia al locatore, entro 30 giorni dalla stipula del contratto, impegnandosi a mantenerla in vigore per il periodo della locazione, copia di polizza assicurativa "All Risks", rilasciata da primaria compagnia assicuratrice iscritta all'albo delle imprese di assicurazione e riassicurazione e gruppi assicurativi tenuto dall'IVASS, ovvero da altra autorità amministrativa, a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, per l'esercizio dell'attività, ivi comprese le operazioni di manutenzione a suo carico, per danni da inquinamento, da incendio ed eventi speciali per le cose in consegna e custodia, e per l'utilizzo delle strutture presenti nell'edificio.

5. Il mancato rilascio, nei termini stabiliti, delle garanzie di cui ai commi precedenti, è causa di risoluzione di diritto del contratto di locazione.

## **ART. 13**

### **ULTERIORI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

1. Il conduttore, altresì, deve:

- a) mantenere l'immobile, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
- b) consentire agli incaricati dell'IPAB, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;
- c) farsi carico degli oneri accessori e, in particolare, di quelli riguardanti i servizi d'energia elettrica, acqua, gas e telefonia, per i quali dovranno essere attivate utenze autonome, e di quelli concernenti la tassa sui rifiuti solidi urbani.

## **ART. 14**

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI**

- 1. Il Responsabile del procedimento è il dott. Clemente Ruggiero, Direttore dell'IPAB.
- 2. Eventuali richieste di informazioni possono essere presentate all'IPAB ai seguenti recapiti: tel. 0771460064; PEC [ipab.ssannunziata@workpec.it](mailto:ipab.ssannunziata@workpec.it).
- 3. Il presente avviso ed i relativi allegati sono reperibili presso gli uffici dell'IPAB e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: [www.ipabssannunziata.it](http://www.ipabssannunziata.it), nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Bandi di gara e contratti".
- 4. Le comunicazioni nei confronti dei partecipanti alla gara avvengono agli indirizzi indicati nell'offerta economica.

## **ART. 15**

### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

- 1. Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara sono trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Con la partecipazione alla procedura di gara, i concorrenti esprimono il loro consenso al suddetto trattamento.

## **ART. 16**

### **DOCUMENTI ALLEGATI**

- 1. Al presente avviso sono allegati, per formarne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:
  - a) documentazione amministrativa e tecnica;
  - b) istanza di partecipazione e modello di offerta economica.

## **ART. 17**

### **PUBBLICITA'**

- 1. Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'IPAB per un periodo di trenta (30) giorni.

## **ART. 18**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

1. Per quanto non previsto nel presente avviso, si rinvia alle disposizioni vigenti in materia ed al regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'IPAB.

Gaeta, \_\_ agosto 2019

**Il Direttore**

Dott. Clemente Ruggiero



# **IPAB SS. ANNUNZIATA**

ISTITUZIONE PUBBLICA DI ASSISTENZA E BENEFICENZA  
GAETA • FORMIA • SAN FELICE CIRCEO • TERRACINA

## **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ED OFFERTA ECONOMICA**

(Rif.ti Deliberazione del Consiglio di Amministrazione 29 luglio 2019, n. 5 e

Determinazione 5 agosto 2019, n. 65)

**OGGETTO: PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE, CON DESTINAZIONE ESCLUSIVA A CASA DI RIPOSO PER ANZIANI, A CICLO RESIDENZIALE, DELL'IMMOBILE UBICATO IN GAETA (LT), ALL'INTERNO DEL COMPLESSO MONUMENTALE DELLA SS. ANNUNZIATA (PARTE DEL LATO EST), PIANI T-3, ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 37, PARTICELLA 127, SUB. 14, CAT. B/1, DI PROPRIETA' DELL'IPAB SS. ANNUNZIATA.**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, nazionalità \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, della Società/Impresa/Consorzio/Ente \_\_\_\_\_, con sede legale a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, codice fiscale/partita IVA \_\_\_\_\_, Tel. \_\_\_\_\_, Fax \_\_\_\_\_, E-mail \_\_\_\_\_, PEC \_\_\_\_\_.

### **CHIEDE**

di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione, con destinazione esclusiva a casa di riposo per anziani, a ciclo residenziale, dell'immobile di proprietà dell'IPAB SS. Annunziata, sito in Gaeta (LT), Via Annunziata 21, parte del lato est del complesso monumentale della SS. Annunziata, piani T-3, iscritto al catasto fabbricati al foglio 37, particella 127, sub. 14, cat. B/1.

\*\*\*\*\*

Nella qualità sopra riportata, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero,

### **DICHIARA**

(barrare la casella con una X)

- l'iscrizione alla CCIAA di \_\_\_\_\_ (o ad ogni altro organismo equipollente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza), con denominazione/ragione sociale \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, C. F. e partita IVA \_\_\_\_\_, dal \_\_\_\_\_, n. di iscrizione \_\_\_\_\_ (**ALLEGARE LA VISURA CAMERALE AGGIORNATA**);
- di non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 (*la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società*);
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, e che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, e non essere incorsi, per altre ragioni, nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni (*la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società*);
- di non aver subito negli ultimi 5 anni procedure, anche stragiudiziali, di recupero di crediti per morosità nel pagamento di canoni di locazione ed oneri accessori, o di altre somme di natura analoga (ad es. per comodato, affitto, ecc...);
- di possedere i requisiti, anche di natura tecnica, amministrativa, finanziaria ed organizzativa, prescritti dalla normativa nazionale e regionale per l'esercizio dell'attività oggetto dell'avviso pubblico;
- di possedere i requisiti previsti dal regolamento dell'IPAB recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà e di averne preso visione (il regolamento è consultabile sul sito istituzionale dell'IPAB).
- di aver verificato, anche mediante sopralluogo, lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile oggetto dell'avviso di gara, pure con riferimento alla situazione amministrativa, catastale ed urbanistica, e di accettarlo, esonerando l'IPAB da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nell'avviso di gara, e di accettarle integralmente senza riserva alcuna.

\*\*\*\*\*

**PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE, RISPETTO AL CANONE ANNUO POSTO A BASE DI GARA DI EURO 96.000,00,00,**

**OFFRE**

la somma di euro \_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_/00).

Luogo e Data \_\_\_\_\_

Firma

*(del titolare o del legale rappresentante)*

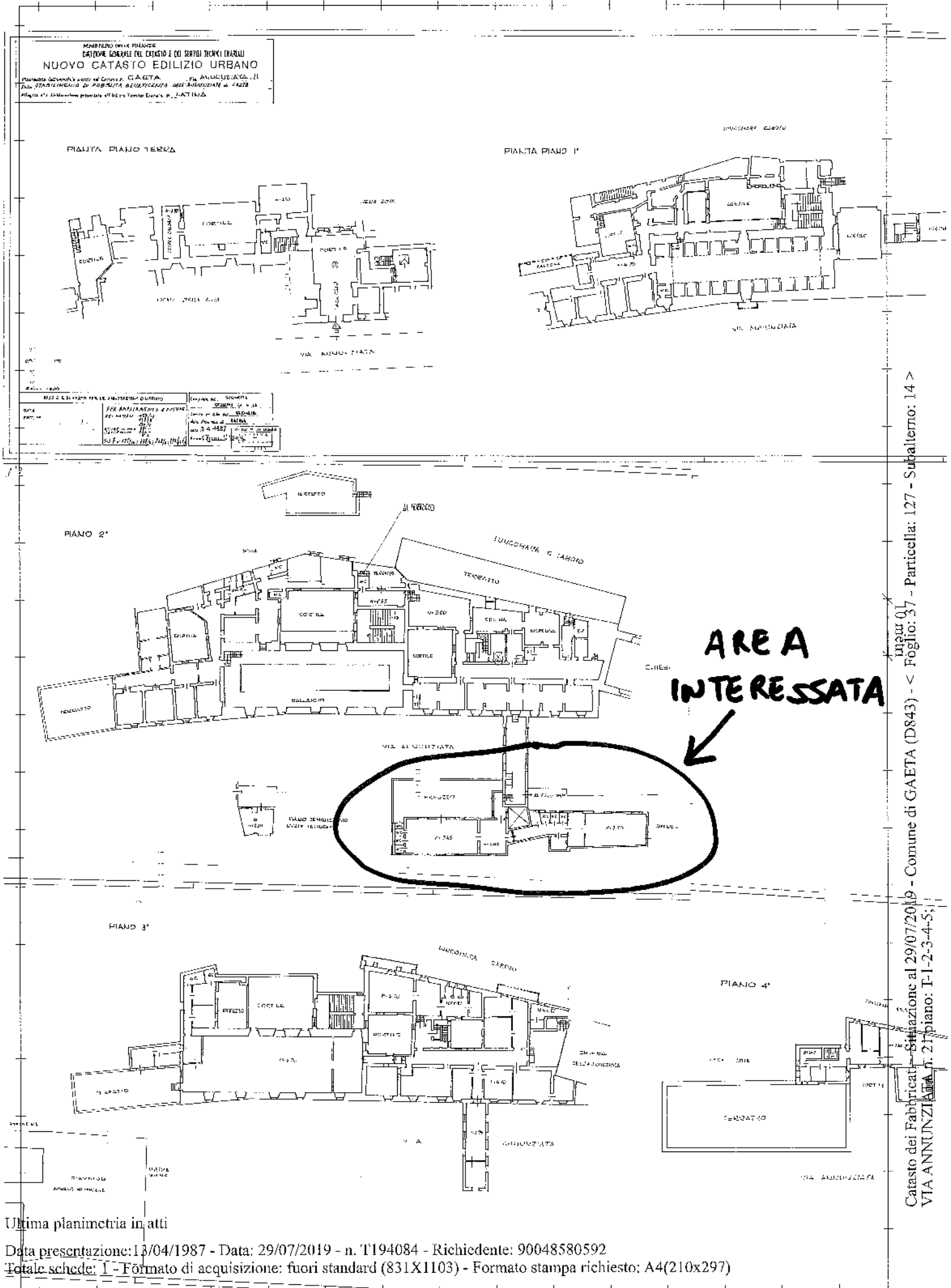
---

**ALLEGARE:**

- a) copia di un documento di identità in corso di validità;
- b) visura camerale aggiornata;
- c) cauzione provvisoria, pari al 10% del canone di locazione annuo offerto per la partecipazione alla gara.

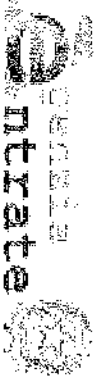
Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Con la partecipazione alle procedure di gara, i concorrenti esprimono il loro consenso al suddetto trattamento.





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2019 - Comune di GAETA (D843) - Particella: 127 - Subalterno: 14 >  
Ingr. 01 <  
Foglio: 37  
VIA ANNUNZIATA n. 21 piano: T-1-2-3-4-5;

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Latina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2019

Data: 29/07/2019 - Ora: 15.28.39 Fine  
Visura n.: T193508 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di GAETA ( Codice: D843)

Provincia di LATINA

Foglio: 37 Particella: 127 Sub.: 14

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbanaria	37	127	14	1		B/1	2	18550 m <sup>3</sup>	Totale: 2929 m <sup>2</sup>	Euro 14.370,50	VARIAZIONE dal 17/03/2016 protocollo n. LT0029232 in atti dal 17/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 4201.1/2016)
			128		18				21			
			9999		5							

Indirizzo VIA ANNUNZIATA n. 21 piano: T-1-2-3-4-5;  
Annotazioni di studio: correzione su dati identificativi e metici del protocollo di presentazione planimetrica n.2195/1987

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

1 IPAB SS ANNUNZIATA con sede in GAETA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/09/2009 protocollo n. LT0139337 Volume In atti dal 22/10/2014 Repertorio n.: 695 Rogante: REGIONE LAZIO Sede: ROMA Registrazione: P.C. Sede: LATINA Volume: 18724 n.: 30251 del 09/12/2010 DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE LAZIO (n. 12447.1/2014)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D843 - Sezione - Foglio 37 - Particella 127

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente al titolare di diritti reali

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ON-LINE

Il sottoscritto Clemente Ruggiero, Direttore dell'IPAB SS. Annunziata,

ATTESTA

che la presente determinazione viene pubblicata in originale all'Albo on-line dell'IPAB SS. Annunziata e nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto sezione "Provvedimenti", per giorni 15 consecutivi a decorrere 06 agosto 2019.

Gaeta, 06 agosto 2019

IL DIRETTORE  
Dott. Clemente Ruggiero