



ASL
CITTÀ DI TORINO

**SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE
REGIONE PIEMONTE**

Azienda Sanitaria Locale "Città di Torino"

Costituita con D.P.G.R. 13/12/2016 n. 94

Cod. fiscale/P.I. 11632570013

Sede legale: Via San Secondo, 29 – 10128 Torino

☎ 011/5661566 ☎ 011/4393111

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE ATTIVA DI PORZIONE DI IMMOBILE USO UFFICIO DI PROPRIETA' DELL'ASL CITTA' DI TORINO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE PIERO DELLA FRANCESCA SITO IN CORSO SVIZZERA 185 A TORINO.

L'ASL CITTÀ DI TORINO – S.C. Tecnico Area Territoriale S.S. Gestione del Patrimonio

procede alla pubblicazione del presente avviso di manifestazione di interesse per acquisire offerte al fine di concedere in locazione a terzi una porzione di immobile di proprietà sita in Torino (TO), Corso Svizzera 185 c/o il complesso Piero della Francesca.

A tale fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una proposta alle condizioni e modalità previste nel presente Avviso.

ART. 1 - ENTE PROMOTORE

Azienda Sanitaria Locale ASL Città di Torino sede legale Via San Secondo 29 - 10128 Torino sito aziendale: www.aslcittatorino.it - indirizzo pec Patrimonio: patrimonio@pec.aslcittaditorino.it

ART. 2. - PROCEDURA

Il presente avviso è finalizzato a promuovere la consultazione e la partecipazione al procedimento da parte del maggior numero di operatori economici interessati alla locazione dell'immobile; esso non vincola l'ASL Città di Torino a contrattare.

La locazione sarà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa come in appresso specificato.

L'aggiudicazione è subordinata all'esito della verifica del possesso dei requisiti previsti per Legge in ordine alla capacità a contrarre con la P.A.

ART. 3 - LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

L'immobile oggetto di locazione ad uso ufficio, di proprietà dell'ASL Città di Torino, si trova in Torino (TO), Corso Svizzera 185 – III piano.

Dati catastali: Comune di Torino Foglio 1155, Particella 5, Sub. 1304, Cat. D/8, Superficie mq 657, (si allega la planimetria).

I locali sono liberi ed immediatamente disponibili per la locazione, previa manutenzione ordinaria, straordinaria e di riqualificazione a carico del locatario.

Il canone di locazione non si intende inclusivo di utenze e oneri accessori.

ART. 4 - CONDIZIONI DI UTILIZZO DEL BENE E DISCIPLINA CONTRATTUALE ESSENZIALE

La locazione dell'immobile è soggetta alle seguenti condizioni:

- a) La destinazione d'uso dell'immobile è uffici; è esclusa la destinazione ad uso abitativo;
- b) l'immobile sarà locato nello stato di fatto in cui si trova e tutti gli interventi necessari di manutenzione straordinaria e ordinaria, dovranno essere realizzati dal locatario che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di committente dei lavori;
- c) Le opere di manutenzione straordinaria dovranno consistere in:
 - rifacimento pavimentazione
 - rifacimento servizi igienici
 - rifacimento impianto elettrico
 - rifacimento impianto antincendio
 - allacciamento a impianto riscaldamento e fornitura di termoconvettori
 - per un valore indicativo di intervento di € 300.000,00
- d) gli interventi proposti dal locatario per la manutenzione straordinaria dovranno essere eseguiti a cura e spese dello stesso, previa approvazione del locatore ed acquisizione dei necessari nulla osta e/o autorizzazioni previsti dalla vigente normativa;
- e) la progettazione degli interventi dovrà essere redatta da professionista abilitato ed approvata dal locatore prima dell'inoltro agli enti interessati al rilascio di autorizzazioni e/o pareri; l'esecuzione degli interventi dovrà essere effettuata da imprese che non versino nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016 e che siano iscritte alla white list di cui alla legge 190/2012;
- f) La spesa corrispondente ai lavori di manutenzione straordinaria verrà compensata mediante decurtazione del canone in misura proporzionale a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto e consegna dell'immobile fino alla concorrenza dell'importo stesso;
- g) Il contratto di locazione è sottoposto a condizione risolutiva nel caso in cui i lavori di manutenzione straordinaria non siano attivati entro 30 gg. dalla sottoscrizione e terminati entro 120 gg. dalla sottoscrizione stessa.
- h) Fatto salvo quanto indicato nel precedente punto f) tutti i miglioramenti e la manutenzione, sull'immobile e quant'altro effettuato a cura della parte conduttrice, resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisiti all'immobile a beneficio del locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali
- i) Il contratto prevede l'obbligo del conduttore di costituire un deposito cauzionale d'importo pari a tre quote mensili del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale. Tale garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Azienda. Il garante sarà liberato dalla garanzia prestata solo previo consenso espresso in forma scritta da parte dell'ASL.

- j) Per tutta la durata contrattuale sarà fatto obbligo al contraente di non cedere il contratto, di non sublocare l'immobile come pure di non mutare, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo.

ART.5 SOPRALLUOGO

I soggetti interessati potranno presentare richiesta di effettuazione del sopralluogo inviando l'istanza all'indirizzo PEC patrimonio@pec.aslcittaditorino.it entro il **12 ottobre 2023**.

Le date di effettuazione del sopralluogo saranno pubblicate sul sito istituzionale nella sezione in cui è pubblicato il presente avviso.

A sopralluogo effettuato verrà rilasciata relativa attestazione da allegare, pena l'esclusione, alla documentazione amministrativa di cui al successivo art.8.

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere presentate tassativamente entro il **25 ottobre 2023** esclusivamente al seguente indirizzo pec: patrimonio@pec.aslcittaditorino.it.

L'ASL pubblicherà le risposte alle richieste di chiarimenti sul sito istituzionale nella sezione in cui è pubblicato il presente avviso.

ART.6 – CANONE DI LOCAZIONE

Il corrispettivo per la disponibilità del bene immobile non può, pena l'esclusione, risultare inferiore al valore minimo di locazione valido per il Comune di Torino (TO), così come indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito Istituzionale dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) pertanto il canone annuo proposto non può risultare inferiore al valore mensile di 4.40 €/mq di superficie lorda.

ART. 7 - DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è prevista in anni 9 (nove) rinnovabili per ugual periodo, salvo disdetta delle parti da comunicarsi almeno dodici mesi prima del termine di scadenza mediante pec.

Il rinnovo è regolato dall'art.28 della Legge 392/78.

Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, il canone sarà sottoposto ad adeguamento ISTAT.

ART. 8 - DOCUMENTAZIONE

La manifestazione di interesse deve essere trasmessa in plico chiuso a cura e spese del Proponente secondo le indicazioni di cui al successivo art. 8 e deve contenere al suo interno tre buste separate:

BUSTA A “documentazione amministrativa” contenente:

1. Domanda di partecipazione redatta in conformità al modello allegato (All.1) resa ai sensi artt. 46, 47 d.P.R. n. 445/2000;
2. dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà (All.2) compilata e sottoscritta;
3. Copia del presente Avviso firmato per accettazione.
4. Attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dall'ASL in occasione dello stesso

La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dall'avente titolo (privato, legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione) ed essere corredata da fotocopia del documento d'identità.

BUSTA B “proposta di ristrutturazione” contenente:

Progetto esecutivo di ristrutturazione dell'unità immobiliare con computo metrico estimativo a firma di un professionista abilitato Architetto o Ingegnere iscritto al rispettivo ordine professionale e schede tecniche del materiale che verrà utilizzato.

Si precisa che nulla sarà riconosciuto ai partecipanti alla presente procedura per la redazione del progetto.

La proposta di ristrutturazione dovrà essere sottoscritta dall'avente titolo (privato, legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione) ed essere corredata da fotocopia del documento d'identità.

BUSTA C “offerta” contenente l'offerta del canone locativo proposto, dovrà essere redatta secondo il modello di offerta allegato al presente avviso (All. 3).

La proposta vincola l'offerente per non meno di 180 giorni dalla scadenza del termine di ricezione.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'avente titolo (privato, legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione) ed essere corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore.

Art. 9 - TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Il plico, chiuso con nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente le buste A, B e C, **dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 8 novembre 2023** al seguente indirizzo: ASL Città di Torino – Via San Secondo 29, 10128 Torino – presso la S.C. Legale e Affari Generali – UFFICIO PROTOCOLLO IV piano, mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corriere privato o agenzia di recapito debitamente autorizzati.

Sarà possibile, altresì, consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili le offerte pervenute fuori termine.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'ASL Città di Torino, per qualsiasi motivo, qualora il plico non pervenga entro i termini indicati.

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo numero di telefono, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

"Avviso pubblico per la locazione attiva dell'immobile uso ufficio di proprietà dell'ASL Città di Torino c/o il Complesso Immobiliare Pier della Francesca sito in Corso Svizzera 185 a Torino" Scadenza: 8 novembre 2023 ore 12:00.

ART. 10 – SEDUTE PUBBLICHE E AGGIUDICAZIONE

Nella seduta pubblica che si terrà il **10 novembre 2023 alle ore 10:00** presso gli uffici della S.S. Gestione del Patrimonio, Via San Secondo 29, Torino – 2° piano, si provvederà previamente a riscontrare il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti, ad aprire la BUSTA A per la verifica della completezza e regolarità della documentazione in essa contenuta e all'ammissione degli offerenti alla fase successiva.

In caso di carenza documentale amministrativa rispetto a quanto previsto nell'Avviso Pubblico si procederà a chiedere la regolarizzazione della documentazione carente, ove previsto, fissando il termine di 10 gg. per la regolarizzazione, con ammissione con riserva degli offerenti.

Una commissione appositamente nominata provvederà a valutare il progetto di ristrutturazione contenuto nella BUSTA B e ad assegnare il relativo punteggio compreso tra 0 e 60 secondo i seguenti criteri:

- Punti da 0 a 40: valore dell'intervento in rapporto alla proposta di progetto con finalità uso ufficio
- Punti da 0 a 10: flessibilità distributiva dei locali, con presenza maggioritaria di partizioni non fisse.
- Punti da 0 a 10: sostenibilità dei materiali utilizzati secondo il principio di non arrecare danno all'ambiente

Le proposte che avranno ottenuto un punteggio inferiore a 35 saranno ritenute non idonee e non verranno ammesse alla fase successiva.

Le proposte che non rispettano la normativa vigente in materia di ristrutturazione edilizia verranno escluse dalla procedura

In seduta pubblica di cui verrà resa nota data e ora mediante pubblicazione sul sito dell'ASL, si darà luogo alla lettura del verbale della suddetta commissione e dei punteggi da essa assegnati e si procederà all'apertura della BUSTA C presentata dalle ditte risultanti ammesse, dando lettura dei canoni di locazione proposti
Si procederà all'assegnazione del punteggio da 0 a 40

Al canone più elevato offerto verranno attribuiti 40 punti ed ai restanti canoni il punteggio derivante dalla seguente formula

$$\frac{CI \times 40}{CA}$$

CA = canone più alto proposto
CI = altri canoni inferiori a CA

Le offerte con canone annuo inferiore al valore mensile di 4.40 €/mq di superficie lorda non saranno prese in considerazione.

L'aggiudicazione della la locazione avverrà, in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, all'offerente che avrà conseguito il maggior punteggio derivante dalla somma dei punti qualità progetto e canone offerto.

Il contratto è sottoposto alla condizione risolutiva espressa qualora i controlli previsti dalla Legge per la verifica del possesso, in capo alla proprietaria dell'immobile, dei requisiti prescritti dessero esito positivo

ART. 12 – RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimenti circa il presente avviso, possono essere inviate esclusivamente per iscritto, via PEC all'indirizzo patrimonio@pec.aslcittaditorino.it fino ai sette giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.

Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti presentate con modalità e nei termini diversi da quelli sopra indicati

I chiarimenti verranno pubblicati sul sito internet aziendale <http://www.aslcittaditorino.it> nella medesima sezione in cui è stato pubblicato l'avviso di manifestazione di interesse.

Art. 13 - TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi della normativa vigente in materia (GDPR 2016/679) i dati personali raccolti saranno trattati, con l'ausilio di supporti cartacei, informatici e telematici, esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso e per l'eventuale successiva stipula del contratto e della gestione dello stesso.

Con l'invio della sottoscrizione della Proposta, i Partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

E' onere dei Proponenti conferire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrarre con le Pubbliche Amministrazioni.

Il titolare del trattamento dei dati personali è l'ASL Città di Torino ed il DPO attualmente incaricato è l'Avvocato Stefano Comellini – Via Bocca di Lupo 19 – 40123 Bologna – comellini@ordineavvocatibopec.it.

In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti previsti dalla suddetta normativa.

ART. 14 - NORME COMPLEMENTARI E FINALI

Il presente Avviso costituisce proposta di offerta di locazione non vincolante per l'ASL Città di Torino e pertanto l'Avviso pubblico non impegna l'Azienda alla conclusione del relativo procedimento.

Nessun diritto sorge in capo al Proponente per il semplice fatto della presentazione della Proposta neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca esperita.

Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'ASL Città di Torino, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di:

- non selezionare alcuna Proposta;
- disporre l'accettazione definitiva anche in presenza di una sola Proposta regolarmente pervenuta;
- revocare o annullare il presente Avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione definitiva, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- non procedere ad alcuna accettazione in assenza di Proposte giudicate convenienti, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;

- non stipulare il contratto con alcuno dei Proponenti.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito istituzionale dell'ASL Città di Torino nella sezione "Bandi ed esiti di gara" nella specifica pagina web del portale internet aziendale:

<http://www.aslcittaditorino.it>

Torino, li 13 settembre 2023

S.S. Gestione del Patrimonio
Il Dirigente Amministrativo
Dott.ssa Silvia Nenci
Firmato in originale

S.C. Tecnico Area Territoriale
Il Direttore
Ing. Carlo Sala
Firmato in originale