



BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN'UNITA' IMMOBILIARE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE IRCCS ISTITUTO NAZIONALE DEI TUMORI

La FONDAZIONE IRCCS ISTITUTO NAZIONALE DEI TUMORI (di seguito denominata INT), ente dotato di personalità giuridica di diritto pubblico, rende noto che in data 7 novembre 2018 avrà luogo un'asta pubblica per l'assegnazione in locazione della seguente unità immobiliare ad uso non abitativo:

- Firenze, via dei Calzaiuoli, n 81/83, locale ubicato al piano terra e ammezzato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al fg. n. 166 particella n. 147 sub. 3 cat. C/1 di superficie catastale pari a mq 79, per uso commerciale, locato con contratto in scadenza 31 dicembre 2018, canone annuo di locazione pari a € 120.054,00.

Il canone annuale di locazione posto a base d'asta € 178.000,00, come da perizia giurata – deposito cauzionale provvisorio € 17.800,00.

Custode d'asta: Geom. Massimo Ferracin, tel. 339/81.21.161

Responsabile d'asta: Notaio dott. Giuseppe Tedone via Gerolamo Morone n. 8, 20123 Milano

L'aggiudicazione avverrà a favore di colui che, in base ai requisiti richiesti e documentati, **offrirà il maggior canone annuo di locazione rispetto al quello posto a base d'asta** (spese accessorie escluse).

DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

L'offerente è tenuto a costituire, a garanzia dell'offerta, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero, in misura pari al 10% del canone annuo posto a base d'asta; il deposito dovrà essere costituito mediante assegno circolare non trasferibile, intestato alla "*Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori*", da allegare all'offerta.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, a garanzia della stipula del contratto di locazione, solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria e sino alla costituzione del deposito definitivo.



L'offerta non sarà ammessa, né sarà in ogni caso ritenuta valida, se non risulterà accompagnata dal deposito cauzionale provvisorio.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta e l'assegno circolare sarà restituito seduta stante all'offerente, al legale rappresentante o al procuratore speciale, ove presenti alla gara pubblica. In caso di mancata partecipazione all'asta, l'interessato dovrà trasmettere, per la restituzione dell'assegno circolare, apposita busta già affrancata e completa di indirizzo alla s.c. Affari Generali, Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori, Settore Patrimonio, in Via G. Venezian n. 1, 20133 Milano; INT non assume alcuna responsabilità per il mancato o non corretto recapito della busta contenente la cauzione originale da parte degli uffici postali.

Nel caso in cui l'aggiudicatario ritirasse la propria offerta o rifiutasse la sottoscrizione del contratto di locazione, INT provvederà a dichiarare la decadenza dello stesso dall'aggiudicazione e a incamerare il deposito provvisorio, fatto salvo il diritto di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Per tale evenienza, INT potrà proporre la sottoscrizione del contratto di locazione al concorrente immediatamente successivo in graduatoria; a tale unico fine, le offerte dei concorrenti rimangono valide ed efficaci per 8 (otto) mesi dalla seduta pubblica di apertura delle buste.

DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e salvo il risarcimento del maggior danno, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, l'aggiudicatario dovrà produrre, alla sottoscrizione del contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con validità sino a tutto il periodo di durata del contratto e per un importo pari a 12 (dodici) mensilità del canone di locazione.

Tale fideiussione dovrà, altresì, prevedere:

- l'impegno incondizionato dell'Istituto di emissione a versare a INT, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta, inoltrata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, la somma garantita, ogni eccezione rimossa e anche contro l'eventuale opposizione del Conduttore;



- la formale rinuncia *i)* al beneficio della preventiva escussione di cui all' art. 1944 c.c.; *ii)* alla facoltà di opporre le eccezioni opponibili dal Conduttore al Locatore;
- il preavviso di 6 (sei) mesi in caso di disdetta da parte dell'Istituto bancario.

L' invalidità o l'inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria produrrà, *ipso jure*, la risoluzione del contratto di locazione.

Al rilascio della fideiussione, la Fondazione provvederà alla restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

La fideiussione perderà efficacia al momento della scadenza della locazione e/o al rilascio dell'immobile, previa verifica dello stato dello stesso e dell'avvenuto pagamento dei canoni pregressi, salvo che l'eventuale recesso sia eseguito nei termini previsti dal contratto di locazione.

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO

Gli interessati alla locazione proposta devono essere in possesso dei requisiti di cui all'Allegato A.

Tali requisiti devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, stabilito dal presente bando.

I requisiti di cui sopra potranno essere autocertificati ai sensi del DPR n. 445/2000; resta, comunque, salvo il diritto dell'Amministrazione di effettuare ogni più opportuna verifica sull'aggiudicatario.

La sussistenza dei requisiti per la partecipazione al bando è condizione prevista a pena di esclusione.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, a pena di esclusione

entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 7 novembre 2018

alla s.c. Affari Generali della Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori, Settore Patrimonio, con sede in Via G. Venezian n. 1, 20133 Milano, presentando una busta chiusa



controfirmata sui lembi di chiusura, riportante all' esterno la seguente dicitura: *“Offerta per l'assegnazione in locazione di un'unità immobiliare a uso diverso da quello abitativo sito in Firenze – Via dei Calzainoli n. 81/83”*. Il plico dovrà, inoltre, indicare il mittente e il relativo indirizzo.

Il plico dovrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta con raccomandata A/R; l' eventuale presentazione a mezzo del servizio postale si intende effettuata a esclusivo rischio dell'offerente.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte non saranno ritenuti validi e i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta; allo stesso modo, non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Il plico deve essere costituito da:

- **BUSTA A** contenente:

A. domanda di partecipazione all'asta, redatta secondo il modello allegato al presente bando (Allegato A), a cui devono essere allegati:

1. copia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
2. copia dei documenti attestanti i poteri di rappresentanza del sottoscrittore;
3. copia del permesso di soggiorno (in caso di cittadini extra europei);
4. un certificato della C.C.I.A.A., anche in copia semplice, di data non anteriore a 6 (sei) mesi;

La mancanza anche di uno solo dei documenti sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.

- **BUSTA B** contenente:

B. il deposito cauzionale provvisorio, costituito secondo le modalità indicate nel presente bando;

C. l'offerta economica, che dovrà essere redatta e sottoscritta secondo lo schema allegato al presente bando (Allegato B), con l'indicazione, sia in cifre che in lettere, del canone annuo di locazione offerto, **che comunque dovrà essere superiore al canone annuo posto a base d'asta**. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l' Amministrazione.



Si precisa che la BUSTA B dovrà essere inserita nella BUSTA A; entrambe le buste dovranno essere chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura da colui che ha sottoscritto la documentazione di gara.

La Busta B verrà aperta dalla Commissione soltanto per i soggetti ritenuti idonei in quanto in possesso dei requisiti per la partecipazione, sopra indicati.

Non saranno ammesse offerte condizionate e/o incomplete, ovvero di importo pari o inferiore al canone base di gara.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella Busta B.

Gli Allegati A e B devono essere datati e sottoscritti in firma leggibile dalla persona fisica partecipante o dal rappresentante legale in nome e per conto della società offerente.

ESCLUSIONI

L'offerta sarà esclusa dalla procedura qualora:

- a) l'offerta sia in ribasso o pari rispetto alla base d'asta;
- b) il plico sia giunto in ritardo per qualsiasi causa o non sia stato presentato secondo le modalità descritte dal presente bando;
- c) gli allegati non siano sottoscritti dalla persona fisica partecipante o dal rappresentante legale della società offerente;
- d) la compilazione degli allegati risulti incompleta o non conforme a quanto richiesto;
- e) sia assente uno degli allegati o di una delle copie dei documenti richiesti;
- f) la Busta B non sia inserita nella Busta A;
- g) la cauzione provvisoria non sia presentata o non sia presentata con le modalità indicate.



PROCEDURA DI GARA

L'apertura, la verifica e l'esame delle buste contenenti le offerte saranno effettuate in seduta pubblica,

alle ore 15.45 del giorno 7 novembre 2018

presso la sede dell' INT, Via G. Venezian n. 1, Milano, Aula A.

La Commissione che presiede la gara, previa verifica della validità delle offerte, procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore di colui che abbia presentato l'offerta più vantaggiosa, fatti salvi i conseguenti provvedimenti deliberativi dell'INT.

Saranno escluse le offerte al ribasso o pari rispetto alla base d'asta.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità di offerte si procederà, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23/5/1924 n. 827, ad una gara tra i presenti i quali saranno chiamati a formulare un'offerta migliorativa; ferme restando le offerte segrete originariamente formulate, il presupposto necessario per poter partecipare a tale fase dell'asta è essere presente il giorno dell'apertura delle buste. In caso di partecipazione all'asta tramite procuratore speciale, la relativa procura dovrà essere prodotta in gara e contenere espressamente la facoltà di formulare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta originariamente presentata.

Ove nessuno degli offerenti intenda migliorare l'offerta già presentata, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Il procuratore speciale dovrà essere munito di relativa procura notarile contenente espressa indicazione dei poteri di presenziare il giorno dell'asta, ritirare l'assegno circolare e presentare offerte migliorative.

DIRITTO DI PRELAZIONE

Terminate le operazioni di gara, INT invierà formale comunicazione all'attuale conduttore dell'immobile contenente i termini dell'aggiudicazione provvisoria, affinché quest'ultimo possa esercitare il diritto di prelazione, presentando un'offerta economica di importo pari alla migliore offerta presentata in gara.



Tale diritto dovrà essere esercitato dal conduttore a pena di decadenza nel termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione.

L'aggiudicatario provvisorio decade dall'aggiudicazione nel caso in cui l'avente diritto eserciti la prelazione nel suddetto termine; in tal caso, avrà diritto alla restituzione del deposito cauzionale e non potrà avanzare alcuna pretesa e/o risarcimento nei confronti di INT.

L'esercizio del diritto di prelazione sarà subordinato alla partecipazione del conduttore dell'immobile alla presente gara.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, INT procederà all'aggiudicazione definitiva. Nell'ipotesi in cui il miglior offerente per qualunque motivo non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, INT prenderà in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione si riserva in qualsiasi momento, sino alla stipula del contratto, la facoltà di non procedere nella procedura di aggiudicazione e di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata per ragioni di interesse pubblico, motivate con apposito provvedimento.

INT si riserva lo svolgimento delle verifiche antimafia il cui esito positivo potrà comportare, in ogni momento, la revoca dell'aggiudicazione.

TEMPI DI STIPULA DEL CONTRATTO E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La stipula del contratto di locazione e la consegna dell'unità immobiliare avverranno ordinariamente entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Il sopravvenuto esito positivo delle verifiche antimafia è causa di risoluzione del contratto.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il contratto da stipulare con l'aggiudicatario sarà un contratto di locazione *ex* L. 392/78 ; le principali condizioni contrattuali saranno le seguenti:

- durata contrattuale a far tempo dalla data della stipula: 6 anni, rinnovabili di altri 6 (sei);



- il corrispettivo annuo risultante dall'esito dell'asta è soggetto ad adeguamento ISTAT in aumento, nella misura annua del 75% rispetto al valore ISTAT;
- corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza della rata fissata nel contratto;
- versamento, in sede di stipula del contratto di locazione, delle spese relative all'indennità per la perdita dell'avviamento da riconoscere al conduttore uscente, ai sensi dell'art. 34 della legge 392/78, pari a 18/36 mensilità dell'ultimo canone corrisposto;
- divieto di cessione del contratto e di sublocazione, fatta eccezione per quanto previsto dall'art 36 L. n. 392/78;
- obbligo di dare immediata comunicazione a INT nel caso in cui il conduttore proceda ai sensi dell'art. 36 L. 392/78;
- divieto di mutare la destinazione dell'immobile;
- pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico;
- divieto di utilizzare l'immobile con destinazione diversa da quella consentita;
- versamento del canone di locazione in rate trimestrali anticipate;
- risoluzione del contratto in caso di mancato pagamento anche solo di una rata;
- divieto di svolgere all'interno dei locali:
 - (1) attività a carattere sanitario, socio-sanitario, socio-assistenziale e farmaceutiche;
 - (2) vendita di prodotti per fumatori e da tabaccheria;
 - (3) attività di *money transfer*, *phone center*, sala giochi, centro massaggi, *sexy shop* e agenzia di scommesse.

INT non potrà mai essere considerata responsabile degli eventuali abusi e/o irregolarità edilizie o urbanistiche poste in essere dal conduttore, il quale dovrà risponderne avanti le competenti Autorità; in ogni caso, qualunque abuso accertato potrà portare alla risoluzione del contratto di locazione, con richiesta di risarcimento danni da parte del locatore.

L'assegnatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto; resta fermo che tali interventi dovranno essere previamente autorizzati dal locatore.



Alla scadenza della locazione l'unità immobiliare dovrà essere restituita a INT, libera da persone e da cose, in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad alcuna azione per lesione né ad aumento o diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del bene e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute e accettate nel suo loro complesso.

Il presente bando viene pubblicato sul sito web della Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori (www.istitutotumori.mi.it) e su portali internet dedicati alla negoziazione immobiliare.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il Settore Patrimonio, s.c. Affari Generali e Legali, ai seguenti numeri di telefono: 02/2390.3284 - 02/2390.2958.

Per fissare un appuntamento per visitare l'unità immobiliare si contatti il Custode d'asta: geom. Massimo Ferracin, tel. 339/81.21.161.

Il responsabile del procedimento è il dott. Antonio Cannarozzo – *e-mail* affari.generalilegali@istitutotumori.mi.it.

IL DIRETTORE GENERALE


(dott. Stefano Manfredi)
Pulsoni

Allegati:

1. *facsimile* di istanza di partecipazione (Allegato A);
2. *facsimile* di offerta economica (Allegato B).