

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'AGGIUDICAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE SITO IN ZELO BUON PERSICO, LOCALITA' VILLA POMPEIANA, VIA LODI 17

Premesso che:

- Fondazione Patrimonio Ca' Granda (di seguito "Fondazione Patrimonio") è usufruttuaria dell'immobile sito in Zelo Buon Persico, località Villa Pompeiana v. Lodi 17, (l' "Immobile") come di seguito più dettagliatamente descritto, di proprietà di Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico (di seguito "Fondazione IRCCS");
- Fondazione Patrimonio intende procedere alla selezione di un soggetto cui concedere in locazione l'Immobile, mediante pubblico incanto, secondo il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dell'Immobile;
- Responsabile Unico del Procedimento è la Dott.sa Francesca Pelizzoni, Responsabile Ufficio Gestione Locazioni della Fondazione;

Art. 1 – Descrizione del bene oggetto dell'asta

L'Immobile, comprensivo degli impianti, servizi e pertinenze, individuato catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20, Particella 14 sub 701 e al Catasto Terreni al Foglio 20 Particelle 14 e 137 è meglio descritto nell'Allegato 1; la planimetria facente parte dell'Allegato 1 individua con contorni in color rosso le unità immobiliari oggetto del presente bando e ha il solo scopo di individuare gli spazi e non è vincolante relativamente alle misure.

L'Immobile verrà assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue.

L'Immobile dovrà essere adibito ad uso commerciale.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso; pertanto l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per il mancato ottenimento delle autorizzazioni/licenze/concessioni occorrenti per l'uso proposto.

È espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'Immobile. In particolare sono vietate nell'Immobile le seguenti attività elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

sexy shop, money transfer, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse ed ogni altra attività che possa recare un danno all'immagine di Fondazione Patrimonio.

Art. 2 – Stato di occupazione e diritto di prelazione sull'Immobile

L'Immobile è attualmente locato e adibito a pub. Il relativo contratto è scaduto in data 30/09/2022 e al conduttore è stata inoltrata comunicazione di disdetta con raccomandata A.R. in data 16/03/2021.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 40 L. 392/78, il conduttore ha diritto di prelazione sulla locazione dell'Immobile.

Come meglio precisato al successivo art. 10, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione qualora l'avente diritto eserciti la prelazione nei termini di legge (30 giorni). In tal caso, l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione della cauzione provvisoria e non potrà avanzare alcuna pretesa e/o risarcimento nei confronti sia di Fondazione Patrimonio sia di Fondazione IRCCS.

Art. 3 – Canone a base d'asta

Il canone annuo a base d'asta, determinato sulla base dello stato dell'Immobile e degli obblighi che saranno a carico dell'aggiudicatario, è di euro € 26.391,00.

Art. 4 – Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) ai sensi e per gli effetti della L. 392/78, con decorrenza dalla data di stipula del contratto.

Decorsi i primi 6 anni, il contratto si rinnoverà tacitamente agli stessi termini e condizioni per un ulteriore periodo di sei anni, salvo disdetta da comunicarsi a cura di una delle Parti all'altra, con un preavviso di 12 (dodici) mesi, a mezzo raccomandata A.R. ovvero a mezzo Posta Elettronica Certificata ("PEC").

Art. 5 – Condizioni contrattuali

La locazione è disciplinata dalle condizioni e dai termini così come previsti nello schema di contratto allegato al presente bando (Allegato 5), che viene sottoscritto in ogni pagina dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal procuratore del concorrente in segno di incondizionata accettazione.

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate trimestrali anticipate al 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio, 1° ottobre, mediante bonifico bancario. L'eventuale rateo del primo trimestre verrà corrisposto in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione, ivi comprese quelle per la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e quelle inerenti e conseguenti la partecipazione all'asta.

Art. 6 – Requisiti per la partecipazione all'asta

Alla procedura possono partecipare i soggetti in possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità di cui al modello di dichiarazione sostitutiva allegato al presente bando (Allegato 3, Modello B).

Art. 7 – Cauzione provvisoria

Il concorrente dovrà costituire, pena l'esclusione dalla procedura, una cauzione provvisoria dell'importo di euro 6.597,75, a garanzia della serietà dell'offerta e delle obbligazioni assunte a seguito dell'aggiudicazione.

La cauzione provvisoria potrà essere costituita, a scelta del concorrente, mediante:

- bonifico bancario su c/c intestato a Fondazione Patrimonio Ca' Granda – IBAN: IT 16M0 84530160000000217000, Banca di Credito Cooperativo di Milano S.C.
- assegno circolare non trasferibile intestato a Fondazione Patrimonio Ca' Granda.

Relativamente ai concorrenti non aggiudicatari, la cauzione provvisoria sarà restituita entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla pubblicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Nessun interesse spetta ai concorrenti sulle somme costituenti la cauzione provvisoria.

Art. 8 – Termine e modalità di presentazione, contenuto e durata delle offerte

Chiunque voglia partecipare alla procedura per l'aggiudicazione del contratto di locazione dell'Immobile deve far pervenire entro e non **oltre le** ore 12 del giorno 16/10/2023, a pena di esclusione, un plico contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo: Fondazione Patrimonio Ca' Granda c/o Ufficio Protocollo - Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico, Via Francesco Sforza 28, 20122 Milano.

L'Ufficio Protocollo effettua i seguenti orari, esclusi i giorni festivi:

- dal lunedì al giovedì: dalle ore 8.00 alle ore 12,30 e dalle ore 13.30 alle ore 16.30;
- venerdì: dalle ore 8.00 alle ore 12.00.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta, entro il termine sopra indicato. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto all'atto del ricevimento.

Non verranno ammesse all'asta le offerte pervenute, per qualsiasi causa, oltre la predetta scadenza o con modalità diverse da quelle suindicate.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà essere sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura “**Domanda di partecipazione al bando di asta pubblica per l'aggiudicazione del contratto di locazione a uso commerciale dell'immobile sito in Zelo Buon Persico Località Villa Pompeiana, Via Lodi 17 – NON APRIRE**”. Il plico dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura, con l'indicazione, rispettivamente, della seguente dicitura:

“**Busta A) – Documentazione Amministrativa**”

“**Busta B) – Offerta Economica**”.

Le buste a loro volta dovranno rispettivamente contenere, a pena di esclusione, la documentazione di seguito indicata, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa:

A1) istanza di partecipazione, redatta secondo il modello allegato (Allegato 2, Modello A), sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente o dal procuratore del concorrente;

A2) dichiarazione resa ai sensi del d.P.R. 445/2000 secondo il modello allegato (Allegato 3, Modello B), sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente o dal procuratore del concorrente;

A3) attestazione dell'avvenuto versamento della cauzione provvisoria, da rendersi mediante ricevuta dell'avvenuto bonifico bancario con espressa indicazione dell'identificativo di pagamento, ovvero, nel caso in cui la cauzione sia stata corrisposta con assegno circolare non trasferibile, mediante allegazione dell'originale dell'assegno;

A4) schema di contratto di locazione (Allegato 5) sottoscritto in ogni pagina dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente o dal procuratore del concorrente per preventiva accettazione;

A5) documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore;

A6) *[eventuale, per il caso in cui il sottoscrittore sia il legale rappresentante]* visura da cui risulti il potere di rappresentanza del sottoscrittore;

A7) *[eventuale, per il caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore]* procura generale o speciale.

Busta B) – Offerta Economica:

B1) dichiarazione, redatta secondo il modello allegato (Allegato 4, Modello C), sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal procuratore del concorrente, indicante il canone che il concorrente si impegna annualmente a versare a Fondazione Patrimonio, espresso in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta. In caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per Fondazione Patrimonio. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso;

B2) documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore;

B3) [eventuale, per il caso in cui il sottoscrittore sia il legale rappresentante] visura da cui risulti il potere di rappresentanza del sottoscrittore;

B4) [eventuale, per il caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore] procura generale o speciale.

L'offerta è incondizionata, vincolante ed irrevocabile per un periodo di 180 giorni dalla data del termine di presentazione dell'offerta di cui al primo paragrafo del presente articolo.

Inoltre, solo in relazione all'offerta che sarà individuata aggiudicataria secondo i criteri e le modalità di cui al successivo art. 10, il concorrente aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta fino al 31/12/2024. Decorso tale termine senza che Fondazione Patrimonio sia rientrata nella disponibilità dell'Immobile, sarà facoltà dell'aggiudicatario ritirare l'offerta, senza che la mancata sottoscrizione del contratto costituisca valido motivo per avanzare qualsivoglia pretesa e/o richiesta nei confronti sia di Fondazione Patrimonio sia di Fondazione IRCCS, relativamente alle quali l'aggiudicatario rinuncia sin da ora.

Art. 9 – Operazioni di gara

I plichi pervenuti saranno aperti **in seduta pubblica il giorno 19/10/2023** alle ore 14:30, presso la sede di Fondazione Patrimonio, in Via Francesco Sforza 28, 20122 Milano.

Si procederà in tale data o in successive sedute pubbliche, previa esclusione dei plichi pervenuti oltre il termine di cui al precedente art. 8 (a tal fine, faranno fede la data e l'orario risultanti dal verbale redatto dall'Ufficio Protocollo di Fondazione IRCCS), all'apertura dei plichi pervenuti entro il termine stabilito, si verificherà la rispondenza formale dei medesimi alle prescrizioni del presente bando e la completezza della documentazione richiesta., dichiarando le ammissioni e le eventuali esclusioni.

In relazione ai soggetti ammessi dopo l'apertura e verifica della busta A), si provvederà all'apertura della busta B), contenente l'offerta economica. Tale operazione potrà svolgersi nella medesima seduta pubblica

ovvero in altra seduta pubblica, la cui data verrà comunicata ai concorrenti mediante pubblicazione sul sito internet di Fondazione Patrimonio (www.fondazionepatrimoniocagrande.it).

Art. 10 – Criteri e modalità di aggiudicazione ed esercizio del diritto di prelazione

La proposta di aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che avrà offerto il canone annuo più alto rispetto alla base d'asta indicata all'articolo 2 del presente bando.

Saranno escluse le offerte economiche di importo **pari o inferiore** alla predetta base d'asta.

Saranno escluse le offerte economiche che prevedono un canone annuo variabile o a scalare sia in aumento che in ribasso.

Fondazione Patrimonio si riserva la possibilità di non dar corso all'aggiudicazione anche in presenza di offerte valide. Fondazione Patrimonio si riserva inoltre la possibilità di procedere alla proposta di aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità tra le migliori offerte valide pervenute nel termine prescritto, Fondazione Patrimonio provvederà, mediante PEC, ad invitare i concorrenti in posizione di *ex aequo* a migliorare, mediante rialzo del canone originariamente proposto, la propria offerta, assegnando allo scopo un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni. Il concorrente che, entro il predetto termine, avrà presentato la migliore offerta sarà indicato quale beneficiario nella proposta di aggiudicazione.

Ove nessuno dei destinatari dell'invito di cui sopra faccia pervenire nel termine prescritto una valida offerta migliorativa, il soggetto individuato nella proposta di aggiudicazione verrà scelto mediante estrazione a sorte tra i concorrenti in *ex aequo*.

Fondazione Patrimonio pubblicherà sul proprio sito internet la graduatoria stilata in ordine decrescente con l'indicazione del soggetto individuato nella proposta di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la migliore offerta che si configurerà in base alla procedura appena descritta verrà comunicata all'attuale conduttore dell'Immobile, al fine di consentirgli l'esercizio - entro i termini di legge - del diritto di prelazione per la stipula di un nuovo contratto di locazione alle condizioni previste dal presente bando e dalla migliore offerta.

Qualora l'attuale conduttore eserciti la prelazione, Fondazione Patrimonio ne darà comunicazione a tutti i concorrenti sul proprio sito internet.

Parimenti, qualora tale diritto non fosse esercitato entro i termini di legge, Fondazione Patrimonio ne darà comunicazione ai concorrenti sul proprio sito internet e, a mezzo PEC, al soggetto individuato nella

proposta di aggiudicazione il quale sarà tenuto, a pena di decadenza della proposta di aggiudicazione, a inviare entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione la seguente documentazione:

- se persona fisica:
 - o certificato originale dell'atto di nascita di data non anteriore ai 6 (sei) mesi rispetto alla data di pubblicazione della graduatoria sul sito internet;
 - o se cittadino dei paesi non appartenenti all'UE, permesso di soggiorno;
- se impresa:
 - o l'originale del Certificato Camerale di Vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A., di data non anteriore a 3 (tre) mesi, dal quale risulti che la Società non sia stata messa in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo né amministrazione controllata nell'ultimo quinquennio e che non sia, altresì, in corso alcuna delle suddette procedure;
- se ente senza obbligo di iscriversi alla Camera di Commercio:
 - o copia dell'atto costitutivo e dello statuto;

A seguito della verifica della documentazione presentata, ove il possesso dei requisiti di partecipazione e l'insussistenza di cause ostative in capo al soggetto individuato nella proposta di aggiudicazione risultino accertati, Fondazione Patrimonio procederà all'aggiudicazione definitiva.

Fondazione Patrimonio si riserva di effettuare i controlli e le verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura, anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e prima della stipula del contratto. L'accertamento di false dichiarazioni comporterà l'esclusione dalla procedura, la decadenza dall'aggiudicazione, l'escussione della cauzione provvisoria e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

Fondazione Patrimonio, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione, senza che l'aggiudicatario possa pretendere alcun indennizzo, rimborso spese, ristoro e/o qualsiasi danno. La revoca sarà comunicata all'aggiudicatario a mezzo raccomandata A.R. o a mezzo PEC e conseguentemente sarà restituita la cauzione provvisoria, escluso ogni altro indennizzo.

Art. 11 – Pubblicità

Dell'avvenuta aggiudicazione definitiva verrà data pubblicità mediante pubblicazione sul sito internet della Fondazione Patrimonio. All'aggiudicatario, inoltre, verrà data comunicazione, a mezzo PEC.

Art. 12 – Stipulazione del contratto

Entro il termine di validità dell'offerta, come individuato dall'art. 2 del presente bando, e previo ottenimento della riconsegna dell'Immobilabile da parte dell'attuale conduttore, Fondazione Patrimonio

convocherà l'aggiudicatario per la stipulazione del contratto, invitandolo a costituire la cauzione definitiva, come previsto nel successivo articolo 13.

La stipula del contratto dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla convocazione.

Qualora l'aggiudicatario, senza addurre giustificati e comprovati motivi, non si renda disponibile alla stipula del contratto entro il predetto termine, Fondazione Patrimonio, senza bisogno di messa in mora, lo dichiarerà decaduto, incamererà la cauzione provvisoria e richiederà il risarcimento dei danni subiti, ivi comprese le spese, anche legali, sostenute.

Fondazione Patrimonio, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la possibilità di procedere allo scorrimento della graduatoria, partendo dal concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta e così via.

Art. 13 – Cauzione definitiva

Al momento della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà prestare una cauzione definitiva, che resterà vincolata per tutta la durata del contratto, mediante una delle seguenti modalità:

- bonifico bancario su c/c intestato a Fondazione Patrimonio Ca' Granda – IBAN: IT 16M0 84530160000000217000, Banca di Credito Cooperativo di Milano S.C.
- assegno circolare non trasferibile intestato a Fondazione Patrimonio Ca' Granda.

L'importo della cauzione definitiva è stabilito nella misura pari a 12 mensilità di canone.

Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di prestare la cauzione definitiva Fondazione Patrimonio, senza bisogno di messa in mora, lo dichiarerà decaduto, incamererà la cauzione provvisoria e richiederà il risarcimento dei danni subiti, ivi comprese le spese, anche legali, sostenute.

Fondazione Patrimonio, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la possibilità di procedere allo scorrimento della graduatoria, partendo dal concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta e così via.

Art. 14 – Sopralluoghi

Il Sig. Roberto Girardelli è disponibile per l'effettuazione dei sopralluoghi necessari per la ricognizione dell'Immobile previo appuntamento da concordare mediante contatto al seguente indirizzo mail roberto.girardelli@fondazionepatrimoniocagranda.it o al n. 329/8603918.

Art. 15 – Disposizioni finali

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 e dell'art. 13 Regolamento UE n. 2016/679 (in seguito, "GDPR"), si rende noto che:

- a) Titolare del trattamento, è Fondazione Patrimonio Ca' Granda;
 - b) Oggetto del trattamento: il presente bando rende necessario il trattamento di dati personali comuni (nome, cognome, dati di contatto telefonico e via e-mail, aziendale e/o personale) e di dati personali relativi a condanne penali e reati o connesse a misure di sicurezza.
 - c) Finalità del trattamento: i dati forniti saranno oggetto di trattamento per lo svolgimento delle attività di gara, dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti nonché per le eventuali attività amministrativo-contabili, adempimenti fiscali nonché pre-contrattuali e contrattuali. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia di protezione dei dati personali, i trattamenti effettuati per finalità amministrativo-contabili sono quelli connessi allo svolgimento delle attività di natura organizzativa, amministrativa, finanziaria e contabile, a prescindere dalla natura dei dati trattati.
 - d) Modalità del trattamento: i dati verranno trattati con il supporto di mezzi cartacei, informatici o telematici. Il trattamento sarà svolto con modalità e strumenti volti a garantire la massima sicurezza e riservatezza, ad opera di soggetti di ciò appositamente incaricati e formati in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 29 GDPR. In ogni caso, i dati personali saranno trattati nel rispetto delle modalità indicate nell'art. 5 GDPR.
 - e) Natura del conferimento: il conferimento dei dati per le finalità indicate è obbligatorio, in quanto strettamente indispensabile per poter dare esecuzione agli obblighi di legge. In caso di mancato conferimento, il Titolare non potrà effettuare le operazioni di gara, in quanto si troverebbe nell'impossibilità di osservare i relativi obblighi di legge.
 - f) Ambito di comunicazione dei dati: i dati possono divenire noti agli Incaricati autorizzati dal Titolare e ai componenti degli organi che gestiscono il procedimento; possono inoltre essere comunicati ai soggetti cui la comunicazione sia obbligatoria per legge o regolamento o a soggetti cui la comunicazione sia necessaria in caso di contenzioso.
 - g) Tempo di conservazione dei dati: i dati raccolti saranno conservati e trattati per un periodo di tempo non superiore a 1 anno dalla conclusione del procedimento.
 - h) Diritti degli Interessati: l'Interessato ha i diritti di cui all'art. 15 GDPR e, specificamente, il diritto di:
 - ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile;
 - ottenere l'indicazione: a) dell'origine dei dati personali; b) delle finalità e modalità del trattamento;
- c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici; d) degli estremi identificativi del Titolare del trattamento; e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati;

- ottenere: a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
- b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati; c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato;
- opporsi, in tutto o in parte, per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
- i) l'Interessato potrà in qualsiasi momento esercitare i diritti sopra descritti rivolgendosi al Titolare del trattamento, telefonando al numero 02-55038332 oppure inviando una email all'indirizzo segreteria@fondazionepatrimoniocagrande.it.

Il presente bando d'asta è pubblicato sul sito internet di Fondazione Patrimonio.

Allegati:

- 1) Scheda informativa dell'Immobile e relazione tecnico/descrittiva
- 2) Modello "A" – Istanza di partecipazione
- 3) Modello "B" – Dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 445/2000
- 4) Modello "C" – Offerta economica
- 5) Schema di contratto di locazione

Milano, li 13/09/2023

Achille Lanzarini
Direttore Generale
(firmato digitalmente)