



PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIOR PROPOSTA IRREVOCABILE DI AFFITTO DEL RAMO D'AZIENDA RELATIVO ALLA RESIDENZA PER ANZIANI denominata PARCO CITTA' ubicato in Vicenza -via Tomaso Formenton 12-

I.P.A.R.K. S.r.l. Unipersonale (di seguito I.P.A.R.K. S.r.l.) intende individuare la miglior proposta irrevocabile per l'affitto del ramo d'azienda relativo alla Residenza per Anziani denominata Parco Città – sita in via Tomaso Formenton 12 – Vicenza -, per un periodo di 9 anni.

Viene quindi indetta asta pubblica con il metodo delle offerte segrete al rialzo (art. 73, lett. c), e art. 76, co. 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827). L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta in aumento o pari rispetto al valore posto a base d'asta, secondo le modalità di seguito indicate.

Art. 1: SOCIETA' LOCATRICE IL RAMO D'AZIENDA

I.P.A.R.K. S.r.l., codice fiscale e partita iva 03175050248, con sede legale in Vicenza, c.tra' San Pietro 60, e-mail pec direzione@ipark.legalmail.it, società con socio unico l'I.P.A.B. di Vicenza.

Art. 2: OGGETTO

La procedura ha ad oggetto l'individuazione della miglior proposta irrevocabile per l'affitto del ramo di azienda relativo alla Residenza per Anziani Parco Città – Edificio San Camillo – via Tomaso Formenton, 12 in Vicenza (Centro Servizi Anziani CSA accreditato dalla Regione Veneto, struttura residenziale che può accogliere fino a n. 84+6 persone anziane non autosufficienti), comprendente l'immobile, le attrezzature e le pertinenze allo stesso dedicate come dettagliate nella presente procedura. L'affitto avrà durata di 9 anni. I beni compresi nel ramo d'azienda e le attività a quello pertinenti sono specificamente individuati nei documenti allegati alla presente procedura.

Il contratto non è frazionabile e non è prevista l'aggiudicazione per lotti funzionali.

Art. 3: SUBENTRO NEI CONTRATTI

L'affittuario dovrà impegnarsi a subentrare nei contratti in essere alla data di consegna del ramo d'azienda, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2558 C.C. .

Art. 4: PERSONALE

L'affittuario dovrà assumere direttamente il personale in servizio alla data di consegna del ramo d'azienda ai sensi e per gli effetti dell'art. 2112 C.C.; tale personale al 4 ottobre 2022 consiste indicativamente in n. 71 unità come da documento allegato alla presente procedura (Allegato n. 1 personale effettivo presso Residenza Parco Città al 04/10/2022) che I.P.A.R.K. S.r.l. si riserva di precisare e confermare in fase di aggiudicazione.

Tale elenco verrà aggiornato al momento della sottoscrizione del contratto.

Art. 5: IMMOBILE – ATTREZZATURE - UTENZE

Saranno posti - esaurendosi così la prestazione di I.P.A.R.K. S.r.l. - nella disponibilità dell'aggiudicatario l'immobile e la pertinente area esterna (giardino adiacente), così come individuate nella planimetria allegata al presente (Allegato n. 2 e n. 2 bis Planimetria Parco Città - Edificio San Camillo), nello stato di fatto in cui si trovano, unitamente agli impianti, arredi, attrezzature, e automezzi da considerarsi così come stanno e giacciono, visti e piaciuti, come da

Sede legale: C.tra' San Pietro, 60 (VI)
Sede operativa: Via Formenton, 12(VI)
C.F. e P.IVA 03175050248

Tel. 0444 305938 - fax 0444 501055
sito web: www.ipark.vicenza.it
mail: amministrazione@ipark.vicenza.it

pec: direzione@ipark.legalmail.it
mail: info@ipark.vicenza.it

u?

inventario parimenti allegato alla presente procedura (Allegato n. 3 Libro Cespiti al 31/08/2022), che verrà poi aggiornato al momento della sottoscrizione del contratto.

L'immobile e la pertinente area esterna di proprietà di I.P.A.B. di Vicenza, si trova nella disponibilità di I.P.A.R.K. S.r.l. sulla base di un contratto di concessione dell'immobile di cui alla delibera n. 10 del 28/02/2022 di I.P.A.B. di Vicenza. L'affittuario sarà obbligato ad effettuare, sia per l'immobile che la pertinente area esterna, sia per i mobili registrati e non e per le attrezzature tutte, la manutenzione ordinaria e straordinaria, in espressa deroga a quanto disposto dall'art. 1576 c.c., compresi gli interventi necessari per l'adeguamento ad eventuali norme sopravvenute, prevedendo per i beni mobili e attrezzature l'eventuale sostituzione, con l'intesa che, in deroga alla disposizione di cui all'art. 1584 del c.c., le migliorie, riparazioni o modifiche (richiedenti la previa autorizzazione di I.P.A.R.K. S.r.l.) eseguite dall'affittuario resteranno acquisiti ad I.P.A.B. di Vicenza senza obbligo di indennità o altro corrispettivo.

Le spese per le utenze relative al consumo di acqua, luce e gas, non essendo possibile allo stato attuale effettuare una separazione/compartimentazione dei contatori per i consumi energetici relativi agli immobili oggetto dell'affitto d'azienda, dovranno essere rimborsate ad I.P.A.B. di Vicenza, proprietaria dell'immobile ed intestataria dei contratti relativi alle utenze, in base ai costi effettivi relativi alle utenze medesime sostenute da I.P.A.B. di Vicenza nel periodo di riferimento. L'affittuario dovrà provvedere con oneri e spese a proprio carico al pagamento della TARI.

Si riportano di seguito le tabelle con il dettaglio del rimborso per i consumi energetici relativi agli anni 2020, 2021 e stima del 2022.

Utenza	2022	2021	2020
Teleriscaldamento	212.641	110.755	71.626
Energia elettrica	128.234	51.852	55.208
Acqua	44.007	42.083	24.364
Tari	10.144	11.034	10.576
Totale	395.026 (*)	215.725	161.774

N.B.: () trattasi di proiezione, i costi sono in costante aumento*

Il rimborso dovrà avvenire su base trimestrale a seguito di presentazione della richiesta di rimborso formulata dall'I.P.A.B. di Vicenza che dovrà dettagliare i costi sostenuti e le modalità di calcolo del valore imputato.

Art. 6: ASSICURAZIONE

L'affittuario è responsabile verso I.P.A.R.K. S.r.l. e verso i terzi degli eventuali danni causati per sua colpa, anche se lieve e/o dipendente da fatto o colpa di terzi, o per responsabilità da custodia dei locali in occasione dello svolgimento dell'attività, con esclusione della responsabilità civile per il fabbricato. A tal fine dovrà stipulare con una primaria compagnia di assicurazione, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla stipula del contratto e con effetto da tale data, assicurazione a tutela del patrimonio aziendale e per la responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi, dall'Affittuario o da suoi dipendenti e/o da collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualsiasi fatto accidentale verificatosi nell'ambito dell'esercizio dell'attività, ivi compresi – a titolo esemplificativo e non limitativo – danni causati da incendio, esplosione, scoppio e da spargimento d'acqua.

Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata a I.P.A.R.K. S.r.l. prima della consegna del ramo d'azienda.

La polizza assicurativa dovrà avere un massimale di almeno € 7.000.000,00 (settemilioni/00 euro).

La polizza assicurativa dovrà essere mantenuta attiva per tutta la durata del contratto di affitto del ramo d'azienda e l'Affittuario dovrà consegnare ad I.P.A.R.K. S.r.l. copia delle quietanze relative ai periodici rinnovi entro quindici giorni dal rilascio delle stesse da parte della Compagnia Assicuratrice.

Sede legale: C.tra' San Pietro, 60 (VI)
Sede operativa: Via Formenton, 12(VI)
C.F. e P.IVA 03175050248

Tel. 0444 305938 - fax 0444 501055
sito web: www.ipark.vicenza.it
mail: amministrazione@ipark.vicenza.it

pec: direzione@ipark.legalmail.it
mail: info@ipark.vicenza.it

Art. 7: CERTIFICAZIONI

Si richiede che l'offerente sia certificato per la gestione delle residenze per anziani non autosufficienti da esso gestite nel rispetto delle specifiche norme UNI EN ISO 9001 e UNI EN ISO 10881/2013 e s.m.i. per le unità gestite.

Art. 8: SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E CONOSCENZA DEI DOCUMENTI

E' fatto obbligo al concorrente, pena l'esclusione dalla gara, di effettuare un sopralluogo atto a prendere accurata visione dell'immobile, delle sue pertinenze, degli impianti, delle attrezzature e dei beni mobili tutti, escludendosi l'operatività dell'art. 1578 c.c.

La visita dell'immobile dovrà essere effettuata secondo le seguenti condizioni:

la visita dovrà essere preventivamente richiesta tramite l'invio di una *e-mail* all'indirizzo PEC di I.P.A.R.K S.r.l. direzione@ipark.legalmail.it entro e non oltre il giorno **21/10/2022**;

- sarà possibile visionare l'immobile solo ed esclusivamente nel giorno e negli orari indicati da I.P.A.R.K. S.r.l., che verranno comunicati con almeno 5 giorni di anticipo rispetto alla data fissata per l'esecuzione;
- non saranno concesse deroghe e/o spostamenti della visita;
- all'atto della richiesta dovrà essere indicato il nominativo dei soggetti che effettueranno il sopralluogo; la visita non potrà essere effettuata da altro soggetto se non comunicato preventivamente;
- La visita si svolgerà in ottemperanza a quanto previsto dalle normative per il contenimento della diffusione del virus SarsCov2-COVID19;

La richiesta dovrà indicare il nominativo ed il titolo della persona responsabile del sopralluogo, la quale dovrà esibire al momento dell'accesso un documento di identità in corso di validità. Tale figura potrà essere accompagnata da altre persone e potrà effettuare rilievi anche fotografici (da utilizzare esclusivamente per la procedura concorsuale in questione) nel rispetto della normativa sulla *privacy*.

Sarà rilasciata apposita dichiarazione di avvenuto sopralluogo di cui una copia rimarrà agli atti debitamente sottoscritta anche dal responsabile del sopralluogo.

In occasione del sopralluogo, saranno accessibili dell'aspirante aggiudicatario tutti i documenti relativi al ramo d'azienda, a disposizione di I.P.A.R.K. S.r.l. e di I.P.A.B. di Vicenza.

Art. 9: REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla selezione è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

1. requisiti generali di partecipazioni come integralmente richiamati dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
2. iscrizione alla Camera di Commercio nella categoria relativa all'oggetto dell'affidamento;
3. aver avuto un fatturato annuo pari ad almeno € 5.000.000,00 per servizi analoghi nel triennio 2019-2021;
4. negli ultimi 3 anni, aver gestito una Residenza per anziani anche non autosufficienti con almeno n. 90 posti letto (PL);
5. essere in possesso della certificazione del proprio sistema di gestione della qualità UNI EN ISO 9001/2015 e della certificazione per l'assistenza residenziale agli anziani UNI EN ISO 10881/2013 e s.m.i. per le unità gestite.

Art. 10: MODALITA DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla selezione, gli interessati dovranno far pervenire presso la sede legale di I.P.A.R.K. S.r.l., sita in Vicenza C.trà San Pietro 60, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno lunedì 7 novembre 2022** -farà fede il timbro dell'ufficio protocollo - un plico chiuso e sigillato (preferibilmente con nastro adesivo) controfirmato sui lembi di chiusura e recante all'esterno, oltre al nominativo del concorrente stesso, la dizione:

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIOR OFFERTA PER L'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA DEL CENTRO SERVIZI RESIDENZA PER ANZIANI PARCO CITTA'.

che dovrà contenere 3 buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, rispettivamente recanti all'esterno le seguenti diciture e rispettivamente contenenti:

- **BUSTA N° 1** – con indicazione esterna **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** contenente:

1. **Dichiarazione**, in lingua italiana, sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445 del 2000 e accompagnata da copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore a norma dell'articolo 38 del D.P.R. 445/2000, attestante:
 - a. i dati identificativi dell'impresa: denominazione; codice fiscale e partita iva; sede legale e eventuali sedi secondarie, amministrative e operative; indirizzo pec; in caso di società di capitali: capitale sociale; qualifica, nome e dati identificativi del legale rappresentante; se l'offerta è formulata da persona diversa dal legale rappresentante, deve essere prodotta la copia dell'atto che attesti i poteri di firma del sottoscrittore;
 - b. dichiarazione di possesso dei seguenti requisiti:
 - aver avuto un fatturato annuo pari ad almeno € 5.000.000,00 per servizi analoghi nel triennio 2019-2021;
 - iscrizione alla Camera di Commercio nella categoria relativa all'oggetto dell'affidamento;
 - negli ultimi 3 anni, aver gestito una Residenza per anziani anche non autosufficienti con almeno n. 90 posti letto (PL);
 - essere in possesso della certificazione del proprio sistema di gestione della qualità UNI EN ISO 9001 e della certificazione per l'assistenza residenziale agli anziani UNI EN ISO 10881/2013 e s.m.i. per le unità d'offerta gestite;
 - c. dichiarazione di avvenuto sopralluogo e di compiuta conoscenza della struttura, delle aree di pertinenza, delle attrezzature, degli impianti e dei beni mobili tutti, ritenendo il tutto idoneo all'uso convenuto;
 - d. dichiarazione di perfetta e incondizionata accettazione di tutte le clausole e le condizioni di cui alla presente procedura e ai relativi allegati;
 - e. dichiarazione di non trovarsi, rispetto ad altro concorrente, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del C. C. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale;
 - f. l'autorizzazione al trattamento ed alla diffusione anche in Internet dei dati personali, ai sensi del GDPR 2016/679.
2. Il concorrente dichiara il possesso dei requisiti generali compilando il Documento di gara unico europeo - **DGUE** di cui allo schema allegato al DM del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 18 luglio 2016 o successive modifiche, scaricabile collegandosi al link: <http://www.mit.gov.it/comunicazione/news/documento-di-gara-unico-europeo-dgue>, reso ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

3. A Garanzia dell'offerta è richiesta una Garanzia provvisoria, pari al 1% dell'importo a base di gara (per un importo quindi pari a € 31.500,00), prestata, a scelta dell'offerente:

- tramite cauzione, considerando che la cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, in contanti, con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice;
- tramite fideiussione rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, co. 2 C.C., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione appaltante.

La garanzia deve avere efficacia per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

La garanzia dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, co. 3 del D.Lgs. n. 50/2016 e dovrà essere conforme allo schema tipo di cui all'art. 103, co. 9 del predetto Codice.

- **BUSTA N. 2** – con indicazione esterna “**OFFERTA TECNICA**”, contenente una relazione dettagliata e sottoscritta dal legale rappresentante dell'offerente sui progetti proposti in merito a:
- **PROGETTI IMPLEMENTATIVI AREA EDUCATIVA-OCCUPAZIONALE E RIABILITATIVA**,
- **PROGETTI DI INVESTIMENTI** in ordine alle attrezzature, ai mobili ed agli arredi: esplicitare gli interventi migliorativi proposti;
- **PROGETTI RELATIVI A SERVIZI AGGIUNTIVI**, in ordine a servizi ulteriori offerti agli ospiti in relazione ad attività diverse da quelle riabilitative.

La relazione riguardante i progetti implementativi dell'area educativa-occupazionale e riabilitativa, i progetti di investimenti e quelli relativi a servizi aggiuntivi si dovrà comporre di un massimo di n. 30 facciate A4, numerate, con testi di carattere “Georgia”, in “corpo 11” ed interlinea singola.

- **BUSTA N. 3** – con indicazione esterna “**OFFERTA ECONOMICA**”, contenente l'offerta economica redatta su carta legale o resa tale e sottoscritta dal legale rappresentante dell'offerente; l'offerta economica dovrà essere espressa in cifre e lettere e dovrà **corrispondere al canone novennale di affitto proposto, in rialzo sull'importo a base d'asta fissato in Euro €3.150.000,00.**

L'importo complessivo novennale posto a base d'asta e il canone offerto devono intendersi al netto dell'IVA.

L'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di irrevocabilità per giorni n. 180 decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte e deve recare la sottoscrizione del legale rappresentante del concorrente.

Non sono ammesse offerte plurime, parziali, frazionate o offerte condizionate.

Con la formulazione dell'offerta, il concorrente accetta senza riserva alcuna le condizioni del bando, dei relativi allegati e degli altri documenti posti nella sua conoscibilità e a base di gara.

Art. 11 : SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Si procederà in seduta aperta al pubblico alla verifica della ricevibilità ed integrità dei plichi pervenuti ed all'apertura degli stessi per la verifica della presenza delle tre buste richieste dal presente. Luogo, data e ora in cui si svolgerà la seduta verrà comunicato sul sito di I.P.A.R.K. S.r.l., www.ipark.vicenza.it.

Verrà aperta la busta n. 1 “Documentazione Amministrativa” per la verifica della regolarità e completezza della documentazione presentata.

Sede legale: C.tra' San Pietro, 60 (VI)
Sede operativa: Via Formenton, 12(VI)
C.F. e P.IVA 03175050248

Tel. 0444 305938 - fax 0444 501055
sito web: www.ipark.vicenza.it
mail: amministrazione@ipark.vicenza.it

pec: direzione@ipark.legalmail.it
mail: info@ipark.vicenza.it

u?

A seguito di tale verifica si procederà all'apertura delle buste contenenti le Offerte Tecniche ed all'accertamento della loro regolarità formale.

Successivamente la commissione tecnica appositamente nominata procederà, in una o più sedute riservate, sulla base della documentazione contenuta nella busta "B – Offerta tecnica", alla valutazione della proposta progettuale presentata dai concorrenti sulla base di quanto richiesto negli atti di gara e nei documenti di progetto ed all'assegnazione dei relativi punteggi.

Successivamente, completata la valutazione qualitativa, si procederà in seduta aperta al pubblico, la cui data verrà comunicata agli offerenti, all'apertura della busta n. 3 "Offerta Economica".

Art. 12: AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo quanto di seguito indicato, previa la verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara.

Senza che ciò possa dare luogo a pretese, contestazioni, indennità o ristori di sorta, I.P.A.R.K. S.r.l. si riserva di non aggiudicare il contratto, nonché di disporre l'aggiudicazione definitiva non nell'immediatezza dello scrutinio delle offerte, ma entro il termine di efficacia e vincolatività delle stesse. La proposta di aggiudicazione deve essere sottoposta all'organo competente alla relativa approvazione entro il termine di n. 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per presentare le offerte.

Art. 13: CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il contratto sarà aggiudicato all'impresa che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata in base ai seguenti criteri:

- OFFERTA ECONOMICA punteggio massimo 30
- OFFERTA TECNICA punteggio massimo 70

Il punteggio minimo per l'offerta tecnica è di 42 punti. Il concorrente sarà escluso dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla predetta soglia.

OFFERTA ECONOMICA: Il punteggio massimo di 30 punti sarà attribuito alla Ditta che avrà proposto il corrispettivo più elevato. La determinazione del punteggio verrà calcolato secondo la seguente formula di proporzionalità:

$$PE = (Po/Pmax) \times 30$$

PE= punteggio assegnato al concorrente

Po=valore offerto dal concorrente (inteso come canone novennale offerto)

Pmax=valore più alto offerto

In caso di parità delle offerte, alle stesse sarà attribuito uguale punteggio.

OFFERTA TECNICA, PUNTI 70 COSÌ SUDDIVISI:

Punti n. 40 per PROGETTI IMPLEMENTATIVI AREA EDUCATIVA-OCCUPAZIONE E RIABILITATIVA

- presentazione di un progetto articolato in ordine alla pratica di innovative terapie e attività sanitarie e socioassistenziali; n. 15 punti
- garanzia di un'adeguata dotazione organica in aumento rispetto agli standard minimi previsti dalla normativa regionale di riferimento; n. 15 punti
- modalità proposte per la copertura di assenze anche imprevedibili di personale o per far fronte ad eventi eccezionali. n. 10 punti

Sede legale: C.tra' San Pietro, 60 (VI)
Sede operativa: Via Formenton, 12(VI)
C.F. e P.IVA 03175050248

Tel. 0444 305938 - fax 0444 501055
sito web: www.ipark.vicenza.it
mail: amministrazione@ipark.vicenza.it

pec: direzione@ipark.legalmail.it
mail: info@ipark.vicenza.it

u?

Punti n. 20 per PROGETTI DI INVESTIMENTI

- presentazione di un progetto di investimenti in ordine alle attrezzature, ai mobili, agli arredi: esplicitare gli eventuali interventi migliorativi proposti.

Punti n. 10 per PROGETTI RELATIVI A SERVIZI AGGIUNTIVI

- presentazione di un progetto in ordine a servizi ulteriori offerti agli ospiti in relazione ad attività diverse da quelle riabilitative. A titolo esemplificativo:
 - previsione di un servizio di podologia adeguato al numero di ospiti (definire numero di presenze settimanali e orario);
 - previsione di un servizio di parrucchiere/barbiere (definire numero di presenze settimanali e quantificare l'orario);
 - allestimento di un'area in sicurezza, dedicata agli incontri tra gli ospiti e i relativi famigliari (esprimere con una breve relazione la modalità proposta di erogazione del servizio);
 - disponibilità di tablet per ospiti per le videochiamate con i famigliari (definire il numero di tablet per numero ospiti);
 - nuovi apparecchi TV (grandi e piccoli da 23 e 55 pollici) per ogni piano e/o apparecchi piccoli per le stanze di accoglimento temporaneo e quarantena;
 - potenziare rete *wifi* e filodiffusione per la celebrazione dei riti religiosi.

Art. 13: OBBLIGHI E DIVIETI

L'Aggiudicatario si obbliga a sottoscrivere apposito contratto di affitto di ramo d'azienda, riportante le clausole tutte previste nel presente bando, entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione.

Sono vietati il subaffitto, anche parziale, la cessione del contratto o il comodato, il mutamento di destinazione d'uso dei locali, delle relative pertinenze o l'esecuzione di lavori non autorizzati o in contrasto con le norme tecniche o urbanistiche-edilizie.

Gli effetti attivi e passivi dell'affitto decorreranno dal momento della stipula del contratto; pertanto restano esclusi dalla cessione i crediti, debiti e passività maturati in data anteriore a quella della stipula.

Art. 14: GARANZIA DEFINITIVA

Per la sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario deve costituire una garanzia, denominata "garanzia definitiva" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione, con le modalità di cui all'articolo 93 co. 7 e art 103 del D.Lgs. 50 del 2016, pari al 10% (per cento) dell'importo contrattuale. La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di riconsegna della struttura oggetto di affitto, previa la verifica in contraddittorio dello stato e delle condizioni dei luoghi, delle pertinenze, dei mobili, delle attrezzature e di quant'altro forma oggetto del ramo d'azienda. La stazione appaltante può richiedere al soggetto aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte.

Art. 15: CONTROLLI

I.P.A.R.K. S.r.l. si riserva il diritto di verificare lo stato dell'immobile e di quant'altro posto a disposizione dell'affittuario accertando l'effettuata manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Ove si ravvisi la necessità di interventi tesi al mantenimento in buono stato dei beni che costituiscono il ramo d'azienda e l'affittuario non vi provveda tempestivamente nel termine allo scopo assegnatogli da I.P.A.R.K. S.r.l., quest'ultima potrà provvedere direttamente sostituendosi all'affittuario inadempiente con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute.

I.P.A.R.K. S.r.l. si riserva di vigilare sul mantenimento da parte dell'affittuario dei requisiti per l'autorizzazione al funzionamento e per l'accreditamento con la Regione Veneto.

Art. 16: PAGAMENTO CORRISPETTIVO

Il corrispettivo determinato dall'offerta aggiudicataria sarà ripartito e liquidato con la seguente modalità:

- **primo anno:** 30% del canone novennale offerto, corrisposto in soluzione unica in via anticipata al momento dell'avvio della gestione;
- **secondo anno:** 15% del canone novennale offerto, corrisposto in 6 rate bimestrali anticipate e fatturato entro i primi 5 giorni del mese
- **terzo anno:** 15% del canone novennale offerto, corrisposto in 6 rate bimestrali anticipate e fatturato entro i primi 5 giorni del mese
- **quarto anno:** 15% del canone novennale offerto, corrisposto in 6 rate bimestrali anticipate e fatturato entro i primi 5 giorni del mese
- **quinto anno:** 15% del canone novennale offerto, corrisposto in 6 rate bimestrali anticipate e fatturato entro i primi 5 giorni del mese
- **sesto anno:** 4% del canone novennale offerto, corrisposto in 6 rate bimestrali anticipate e fatturato entro i primi 5 giorni del mese.
- **settimo anno:** 4% del canone novennale offerto, corrisposto in 6 rate bimestrali anticipate e fatturato entro i primi 5 giorni del mese
- **ottavo anno:** 4% del canone novennale offerto, corrisposto in 6 rate bimestrali anticipate e fatturato entro i primi 5 giorni del mese
- **nono anno:** 4% del canone novennale offerto, corrisposto in 6 rate bimestrali anticipate e fatturato entro i primi 5 giorni del mese.

Il corrispettivo dovrà essere versato entro 5 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di emissione fattura. In caso di ritardato pagamento per il primo mese sarà applicato il tasso di interesse legale; per l'eventuale ulteriore periodo, fatto salvo quanto previsto all'articolo successivo, sarà applicato il tasso di mora.

Art. 17: RISOLUZIONE CONTRATTUALE E PENALITÀ

Il mancato o ritardato pagamento di due canoni bimestrali, anche non consecutivi nonché la inosservanza degli obblighi relativi sia alla manutenzione ordinaria e straordinaria sia alle clausole tutte qui previste determinerà, previo sollecito scritto di I.P.A.R.K. S.r.l., la risoluzione contrattuale, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 c.c. incamerando, a titolo di penale, il deposito o la fideiussione costituiti a garanzia di cui al precedente art. 16, salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 18: CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno escluse dalla selezione le offerte:

- contenute in plichi non sigillati;
- prive della sottoscrizione del legale rappresentante dell'offerente;
- prive di offerta economica;
- recanti un'offerta economica inferiore a quella posta a base della selezione;

Saranno altresì escluse le offerte parziali o condizionate.

Saranno altresì escluse le offerte prive della garanzia provvisoria.

Art. 19: CONGRUITÀ DELL'OFFERTA.

I.P.A.R.K. S.r.l. si riserva di sottoporre a giudizio di congruità l'offerta prima in graduatoria, assicurando il contraddittorio con il concorrente interessato.

Art. 20: CONDIZIONI PARTICOLARI

I.P.A.R.K. S.r.l. si riserva di aggiudicare la procedura di gara anche in caso di presentazione di una sola offerta valida.

Art. 21: ALLEGATI E DOCUMENTI RICHIAMATI

Formano parte integrante del presente bando i documenti posti a disposizione dei concorrenti e allegati al presente documento:

1. elenco personale e relative qualifiche impiegato presso il Centro Servizi Anziani Parco Città;
2. planimetrie;
3. Libro cespiti.

Informazioni complementari

CHIARIMENTI La scadenza per eventuali richieste di chiarimenti è fissata per il 21/10/2022. Le richieste devono essere indirizzate al seguente indirizzo di posta elettronica pec: direzione@ipark.legalmail.it.

Le risposte alle richieste di chiarimento verranno pubblicati sul sito internet di I.P.A.R.K. S.r.l. entro 6 giorni precedenti al termine di scadenza di presentazione delle offerte,

Il presente avviso è pubblicato on-line sul sito sul sito internet di I.P.A.R.K. S.r.l. e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

La normativa sulla *privacy* (regolamento UE 2016/679 e s.m.i.) prescrive a favore degli interessati dal trattamento una serie di diritti. Il soggetto offerente, in quanto interessato dai trattamenti effettuati presso la nostra Società, titolare del trattamento, ha diritto di essere informato sulle caratteristiche del trattamento dei Suoi dati e sui diritti che la legge gli riconosce.

La sottoscrizione della domanda vale come consenso al trattamento dei dati ai sensi del regolamento UE 2016/679.

L'Amministratore Unico di I.P.A.R.K. S.r.l.

dott. Marco Peruffo



IPARK s.r.l.

Gruppo IPAB di Vicenza
Via C. Mollino, 87 - 36100 VICENZA
P.IVA 03175050248