
**PROCEDURA PER L'ASSEGNAZIONE DI UN LOCALE COMMERCIALE NEL
PRESIDIO OSPEDALIERO SS. ANNUNZIATA**

CAPITOLATO SPECIALE

ABBREVIAZIONI

CS: il presente Capitolato Speciale

Azienda: Azienda Ospedaliero Universitaria di Sassari

Assegnatario, Gestore: il soggetto giuridico affidatario della conduzione di locale commerciale

1. Oggetto della procedura

Il presente capitolato disciplina i criteri per l'assegnazione e la conduzione di n. 1 locale di proprietà dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Sassari sito nel Presidio Ospedaliero SS. Annunziata, locale da destinare ad attività commerciali private verso il corrispettivo di un prezzo.

È diritto potestativo dell'Azienda di respingere una domanda di assegnazione degli spazi ove ritenga l'attività proposta incompatibile con il decoro della struttura ospedaliera, con le condizioni di igienicità e con le condizioni di salute dei frequentatori, ovvero con le condizioni indicate nel presente capitolato.

Per la definizione del bacino d'utenza potenziale vengono fornite le seguenti informazioni a carattere indicativo e non vincolante:

- n. posti letti complessivi P.O. SS Annunziata: 350.
- n. dipendenti in servizio: 1200 circa, oltre visitatori.

2. Ubicazione, caratteristiche del locale

Il locale è ubicato al piano primo seminterrato dell'"Ala Sud" del P.O. SS Annunziata in Via E. De Nicola in Sassari, sulla sinistra dell'ingresso principale all'ospedale, come mostrato nell'allegata tavola grafica.

Il locale ha superficie disponibile pari a circa 22 mq e altezza 280cm circa.

Il locale è finito, intonacato e verniciato, pavimentato e dotato di infissi di chiusura in alluminio vetrato, è munito di impianto elettrico e di impianto di condizionamento adeguati all'attuale utilizzo (ufficio);

3. Attività ammesse.

Il locale potrà essere unicamente destinarlo alla gestione di un esercizio commerciale, con vincolo di destinazione per i seguenti servizi:

- Merceria/abbigliamento e biancheria intima;
- Ottica/apparecchi acustici;
- Profumi, cosmetica e igiene personale;
- Parafarmacia;

Non saranno ammessi altri tipi di attività commerciale.

In sede di presentazione dell'offerta, il concorrente dovrà redigere apposito documento nel quale saranno indicati: l'esatta natura dell'attività commerciale/servizio che intende attivare nel locale, le caratteristiche salienti dell'attività/servizio, le categorie merceologiche dei prodotti posti in vendita o utilizzati, ogni altro elemento utile per ben individuare le caratteristiche dell'attività che intende svolgere nel locale.

NOTA BENE: L'assegnazione del locale è subordinata all'esito positivo dell'iter della pratica per la modifica di destinazione d'uso dello stesso, pratica il cui onere per la predisposizione sarà a carico dell'Azienda.

Il vincolo di destinazione d'uso è relativo alla gestione di un esercizio commerciale diretto alla erogazione di attività utili in ambito ospedaliero; ogni articolo che possa essere utile in base alla comune esperienza in ambito ospedaliero può essere commercializzato.

Non potranno essere commercializzati articoli alimentari, giornali e ogni altro articolo già distribuito dal Bar e dall'edicola adiacenti.

4. Prescrizioni

L'assegnatario dovrà provvedere a sua cura e spese all'eventuale adattamento edile ed impiantistico alla destinazione d'uso, eseguendo i lavori a regola d'arte e senza creare interferenza con gli impianti e le parti edili esistenti di altre parti dell'edificio.

Qualora intenda utilizzare unicamente gli impianti esistenti, gli oneri per energia elettrica e condizionamento sono a carico dell'Azienda e saranno compensati nel canone di locazione.

Qualora l'affidatario necessiti di impianti speciali, la loro realizzazione, gestione e manutenzione saranno a suo completo carico. Dovrà anche provvedere ad appositi allacci elettrici qualora la potenza degli impianti accessori installati superi i 3kW.

L'affidatario, qualora intenda utilizzare linee telefoniche e dati, dovrà provvedere a proprie spese all'allacciamento dell'utenza e di tutti i lavori necessari per portare la linea fino al locale.

Non è consentito l'utilizzo della rete di fonia /dati e wireless interna all'edificio ospedaliero e di proprietà dell'Azienda per gli usi commerciali e privati.

Nell'utilizzo del locale l'affidatario **non potrà disporre delle aree antistanti lo stesso**, in quanto costituiscono via di fuga, e pertanto non potrà installarvi alcun arredo, o espositore, anche amovibile.

E' obbligo dell'Assegnatario predisporre a sua cura e spese le necessarie pratiche per ottenere il rilascio delle autorizzazioni, concessioni, licenze, ed ogni altro atto di assenso o parere comunque denominato previsto dalle norme vigenti per l'esercizio dell'attività e per la variazione di destinazione d'uso del locale. Al termine della locazione nessun corrispettivo sarà pagato all'Assegnatario per l'avviamento dell'attività; nessun corrispettivo è dovuto all'Assegnatario per i lavori di completamento e/o adattamento dei locali; di ciò gli offerenti dovranno tener conto nel formulare l'offerta economica.

Tutte le opere comprese nei lavori di completamento e/o adattamento dei locali commerciali diverranno di proprietà dell'Azienda dal momento del loro collaudo positivo, ai sensi dell'art. ai sensi degli artt. 934 e 936 del Codice Civile.

5. Obblighi dell'Assegnatario.

L'Assegnatario avrà inoltre:

- Istruire la pratica per l'acquisizione della SUAP commerciale presso gli uffici competenti per territorio.
- L'obbligo di predisporre gli arredi entro 45 giorni dalla data di stipula del contratto;
- L'obbligo di iniziare l'attività entro 90 giorni dalla comunicazione di assegnazione;
- L'obbligo di corrispondere il canone di locazione del locale dalla data prevista per l'inizio dell'attività;
- L'obbligo di effettuare le denunce TARSU al Comune di Sassari e corrispondere le relative tasse;
- L'obbligo di essere in regola con i pagamenti di ogni altro contributo, tassa, canone, ecc. previsti dalla legge e dalle normative vigenti per l'esercizio dell'attività e per l'utilizzo del locale
- L'obbligo di applicare i contratti collettivi nazionali previsti per il personale dipendente e di essere in regola con il versamento dei contributi assicurativi e previdenziali dello stesso personale

6. Ulteriori prescrizioni e obblighi per l'Assegnatario:

L'Assegnatario dovrà provvedere a propria cura e spese:

- al mantenimento del decoro e alla pulizia del locale, delle vetrature, dello spazio antistante il locale (per almeno un metro dalla porta del locale stesso e per tutta la lunghezza del locale stesso); La frequenza delle pulizie dovrà essere tale da garantire l'igiene e il decoro del locale dovrà essere comunque essere giornaliera. Ad insindacabile giudizio della Direzione Medica di Presidio dell'Azienda, l'appaltatore dovrà provvedere a pulizie straordinarie qualora fosse necessario per ripristinare il decoro ovvero a seguito di spandimenti di materie o nelle giornate piovose qualora lo stato di pulizia del locale e dell'area antistante lo richiedesse. I prodotti impiegati per la pulizia e la sanificazione del locale dovranno essere preventivamente approvati dalla Direzione Medica di Presidio dell'Azienda e, comunque, non dovranno produrre odori, vapori o emissioni fastidiose o pericolose per le persone che transitano o sostano nella zona.
- ad osservare e far osservare a tutto al personale addetto al servizio tutte le disposizioni di carattere igienico-sanitario previste dalle norme vigenti in materia di commercio
- ad avvalersi di personale qualificato per il quale si assume ogni responsabilità anche in merito alla necessaria formazione per i rischi interferenziali sul lavoro e propri dell'attività svolta;

L'Assegnatario dovrà inoltre:

- applicare, per i beni in vendita o per i servizi resi, prezzi non superiori a quelli stabiliti dal listino prezzi approvato dall'associazione di categoria;
- mantenere sempre i locali condotti e le loro immediate adiacenze perfettamente puliti con utilizzo di prodotti detergenti idonei;

Per la messa in vendita di generi o di servizi non compresi nelle tipologie merceologiche previste dal presente capitolato e dall'offerta di gara, l'Assegnatario dovrà formalizzare apposita richiesta scritta alla Direzione Aziendale la quale si pronuncerà per iscritto e potrà, a proprio insindacabile giudizio, autorizzare o meno la vendita di detti beni o servizi.

L'Azienda si riserva il diritto potestativo di vietare in ogni tempo la vendita di prodotti e l'erogazione di servizi ritenuta incompatibile con il decoro dei luoghi o con le finalità e interessi dell'Azienda stessa. Sono inoltre a carico dell'Assegnatario i seguenti oneri e obblighi:

- i lavori di completamento delle opere murarie e impiantistiche che includono le spese di progettazione, direzione lavori, nonché, se applicabile, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione. I lavori (opere impiantistiche e murarie) dovranno essere eseguiti a regola d'arte, secondo le tecniche e con i materiali più aggiornati e qualitativamente migliori, in perfetta integrazione d'immagine con la struttura esistente;
- il completo allestimento interno dei locali comprendente tutte le attrezzature, gli arredi e gli impianti necessari, in osservanza del progetto elaborato dall'Assegnatario e allegato in sede di offerta approvato dall'Azienda;
- tutti gli oneri economici e burocratici necessari per il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni e/o licenze e/o pareri e qualunque atto d'assenso comunque denominato (inclusi quelli edilizi) occorrenti per l'apertura e l'esercizio dell'attività;
- lo smaltimento di ogni rifiuto prodotto nell'espletamento dell'attività, nel rispetto delle metodologie previste dalle norme vigenti, con separazione di rifiuti riciclabili; è fatto divieto di utilizzare per lo smaltimento dei rifiuti i contenitori interni o esterni ai fabbricati e cortili di pertinenza dell'Azienda e i contenitori ubicati nelle isole ecologiche dell'Azienda;
- tutte le migliorie, addizioni o adeguamenti ritenuti necessari, anche per legge (imbiancatura, opere murarie, pulizia, adeguamenti impianti elettrici e idrici compresi i collaudi ecc.). Tutti gli interventi di cui sopra dovranno essere regolarmente autorizzati dal Servizio Tecnico dell'Azienda e dai vari enti preposti; anche tali opere non daranno titolo a nessun rimborso. L'Assegnatario dovrà produrre tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione dei lavori, fermo il diritto dell'Azienda di effettuare il collaudo dei lavori stessi con propri tecnici;
- gli oneri di custodia dei locali e del loro contenuto (mobili, macchinari, attrezzature, merce, materie prime, ecc.). L'azienda non è responsabile per eventuali furti o danni relativi.

7. Orario di apertura degli esercizi

L'attività dovrà essere svolta con orario continuativo di apertura almeno dalle ore 08:00 alle ore 20.00 dei giorni feriali, con facoltà di chiusura nei giorni festivi.

8. Obblighi dell'Assegnatario relativamente al personale impiegato.

L'appaltatore dovrà inoltre ottemperare ai seguenti obblighi:

- tutto il personale impiegato dovrà essere dotato di apposito cartellino di riconoscimento, recante il nome, la foto, la qualifica e la denominazione dell'Impresa di cui è alle dipendenze; il cartellino dovrà sempre essere tenuto appuntato in modo ben visibile;
- il comportamento del personale addetto dovrà essere sempre improntato alla massima professionalità e correttezza nei rapporti interpersonali. Il personale addetto, ove accidentalmente o a causa delle mansioni espletate venga a conoscenza di dati soggetti alla disciplina della riservatezza (D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni) sarà tenuto a non divulgarli per nessuna ragione: l'Assegnatario risponde direttamente di ogni danno causato per violazione di detto obbligo dal proprio personale;

L'Assegnatario è comunque responsabile del comportamento dei suoi dipendenti e delle inosservanze al presente capitolato

L'appaltatore è inoltre direttamente responsabile dei danni derivanti a terzi, compresi gli utenti e i dipendenti e i collaboratori a qualsiasi titolo dell'Azienda, per comportamenti imputabili al personale e ai mezzi ed alle forniture impiegati e utilizzati a qualsiasi titolo e a qualunque scopo nell'attività;

A pena di risoluzione di diritto del contratto, l'Assegnatario è obbligato, nei confronti del personale impiegato a qualunque titolo nelle attività autorizzate, ad osservare ed applicare integralmente trattamenti normativi e retributivi non inferiori a quelli risultanti dall'insieme di tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro relativo e negli accordi integrativi dello stesso applicabili all'attività autorizzata; l'Assegnatario è obbligato quindi a provvedere, a sua totale cura e spesa, alle assicurazioni obbligatorie per legge dei suoi dipendenti per le specifiche prestazioni del presente capitolato, nonché a tutte le altre forme previdenziali e assistenziali previste dalla contrattazione collettiva nazionale e locale e deve altresì corrispondere al proprio personale le retribuzioni e le indennità previste dai contratti nazionali collettivi di lavoro della categoria e dai relativi accordi integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolge l'attività. Per verificare il rispetto di detto obbligo, a richiesta dell'Azienda, l'Assegnatario dovrà fornire all'Azienda un elenco nominativo delle persone impiegate, specificando per ciascuna di esse l'inquadramento contrattuale e il tipo di rapporto di lavoro (a tempo indeterminato o determinato, con orario di lavoro a tempo pieno, part-time – specificando se orizzontale o verticale ed il debito orario - ecc.);

Sempre pena la risoluzione di diritto del contratto, l'Assegnatario è inoltre obbligato ad applicare la normativa vigente (in particolare, D. Lgs. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni) in materia di sicurezza lavoro e salute dei lavoratori.

9. Responsabilità per danni a persone e/o cose – obblighi assicurativi

L'Assegnatario si assume ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni sia al personale addetto alle mansioni che ai terzi, che per fatto proprio o dei propri dipendenti possano derivare, nonché per ogni danno eventualmente arrecato a beni pubblici e privati, con esclusione di ogni responsabilità dell'AOU in merito, in considerazione della piena autonomia di gestione dell'attività autorizzata.

Prima del rilascio dell'autorizzazione e per ottenerla, l'assegnatario deve depositare copia di apposita polizza assicurativa che copra il rischio per responsabilità civile per danni a terzi, chiunque essi siano.

La polizza deve necessariamente coprire i rischi specifici e generici connessi all'attività autorizzata, e particolarmente i danni da incendio, folgorazione e deve essere mantenuta valida per tutta la durata dell'autorizzazione.

Detta polizza deve garantire la copertura assicurativa per massimale/sinistro per un minimo di € 1.500.000,00, di cui:

partita 1)	per danni a persone:	€ 1.250.000,00;
partita 2)	per danni a cose:	€ 250.000,00.
ed un massimale annuo non inferiore a		€ 3.000.000,00.

Ad ogni scadere del periodo assicurato il soggetto autorizzato dovrà depositare copia delle ricevute di pagamento dei premi assicurativi per il periodo successivo: il mancato deposito di dette copie entro 15 giorni dallo scadere del periodo assicurato costituisce motivo di revoca immediata dell'autorizzazione.

10. Durata del contratto

La durata del contratto è fissata in 5 (cinque) anni a decorrere dalla data di stipulazione del contratto.

L'Azienda ha facoltà (diritto potestativo) da esercitarsi prima della scadenza del sesto mese del termine contrattuale di dare disdetta del contratto; in assenza di disdetta, il contratto sarà automaticamente rinnovato per altri 5 (cinque) anni decorrenti dalla scadenza del contratto originario. L'eventuale rinnovo sarà disposto agli stessi patti e condizioni del contratto originario, salvo per quanto attiene il corrispettivo annuo che sarà soggetto a revisione: a) in conseguenza del fatto che nelle stime delle basi di gara valevoli per i primi cinque anni e quindi dei prezzi si è tenuto conto, portandoli in detrazione dai prezzi, di tutti i costi di ammortamento dei lavori di completamento e finitura.

La stipulazione del contratto dovrà avere luogo nel termine di trenta giorni dalla comunicazione, a mezzo pec.

Qualora il ritardo ecceda i dieci giorni dal predetto termine, è diritto dell'Azienda revocare il provvedimento d'assegnazione ed assegnare al miglior offerente che segue in graduatoria, ovvero di esperire nuova procedura per l'individuazione dell'affidatario.

Pertanto, il termine di 40 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione per la stipulazione del contratto è da considerarsi termine essenziale ex art. 1457 del Codice Civile.

11. Corrispettivo dell'assegnazione

Il corrispettivo annuo dovuto sarà considerato in aumento rispetto al minimo posto a base di gara, comprensivo anche degli oneri e delle spese derivanti dall'utilizzo delle utenze elettriche e idriche, qualora previste.

Il corrispettivo annuo a base di gara è determinato in € 12.000,00 (dodicimila/00):

Il corrispettivo è da considerarsi al netto dell'Iva (se dovuta) e sarà automaticamente adeguato annualmente nella misura del 75% dell'incremento dell'indice Istat riferito alla variazione dei prezzi, senza bisogno di richiesta scritta dell'Azienda.

12. Pagamento del corrispettivo – adeguamento ISTAT

Il corrispettivo deve essere versato in ratei trimestrali anticipati, entro il decimo giorno dall'inizio di ciascun trimestre.

La ricevuta del versamento deve essere depositata presso il Servizio Provveditorato entro e non oltre cinque giorni dall'avvenuto pagamento.

13. Cauzione

L'Assegnatario preliminarmente alla stipula del contratto costituirà un deposito cauzionale infruttifero per un importo pari a tre mensilità di corrispettivo.

La cauzione potrà essere prestata tramite fidejussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del DLgs 385/93 (testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia); essa dovrà contenere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile (Obbligazioni del fidejussore), la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del Codice Civile (Scadenza dell'obbligazione principale) e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Azienda.

L'istituto garante dovrà dichiarare di ritenere valida la fidejussione fino al completo esaurimento del rapporto contrattuale, nonché di obbligarsi a versare al committente su semplice domanda, senza eccezioni o ritardi, l'ammontare della somma garantita o della minor somma richiesta.

Qualora la cauzione sia rilasciata da un Istituto di Intermediazione Finanziaria, dovrà inoltre essere documentato o dichiarato che quest'ultimo è iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del DLgs 385/93 e che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La cauzione è mantenuta nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto. Tale ammontare pertanto va reintegrato a mano a mano che su di esso l'Azienda operi prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione del contratto. Ove ciò non avvenga entro il termine di 15 giorni dalla richiesta dell'Azienda, quest'ultima ha la facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del contratto.

L'Azienda disporrà lo svincolo della cauzione dopo la completa estinzione di tutti i rapporti contrattuali.

14. Controlli – risoluzione del contratto previa costituzione in mora

L'Azienda ha diritto di effettuare controlli per accertare il rispetto degli obblighi contrattuali da parte dell'Assegnatario. Nel caso di accertate violazioni degli obblighi contrattuali da parte dell'Assegnatario, salvo che il caso non sia previsto quale causa di risoluzione di diritto del contratto, l'Azienda invierà formale diffida con indicazione delle specifiche contestazioni e invito a conformarsi agli obblighi violati nel termine che sarà ritenuto congruo ai sensi dell'art.1454 del C.C.; l'infruttuosa decorrenza del termine comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

15. Risoluzione di diritto del contratto - Diritto di recesso

Oltre agli altri casi di risoluzione di diritto del contratto previste in altre parti del presente capitolato, sono causa di risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art 1456 del c.c.:

- La frode in commercio;
- La cessione del contratto di assegnazione;
- il ritardo nel pagamento del rateo di corrispettivo superiore a 30 giorni dalla scadenza preista nel presente CS;

- in caso di mancata apertura del locale, per causa imputabile all'Aggiudicatario, non autorizzata dall'Azienda, per più di 5 giorni continuativi o per più di 10 giorni anche non continuativi nell'arco di un anno;
- in caso di non realizzazione totale o parziale del progetto allegato all'offerta su cui si è fondato il giudizio della commissione nel valutare l'offerta stessa;
- decorso infruttuosamente il termine di 45 giorni da quello massimo di attivazione dell'attività senza che la stessa abbia avuto inizio per responsabilità diretta o indiretta dell'Aggiudicatario;
- in tutti gli altri casi espressamente indicati nel presente CS

L'Azienda ha facoltà di recedere dal contratto in caso di sopraggiunti interessi pubblici che richiedano la chiusura delle relative attività, ai sensi dell'**art. 11 della l. n. 241/1990**.

16. Cessione del contratto – Vicende soggettive dell'esecutore del contratto

È vietata la cessione del contratto, a pena di risoluzione di diritto dello stesso;

Le vicende soggettive dell'Assegnatario, quali le cessioni di azienda e gli atti di trasformazione, fusione e scissione relativi ai soggetti assegnatari non hanno singolarmente effetto nei confronti di dell'Azienda fino a che l'Assegnatario ed il cessionario, ovvero il soggetto risultante dall'avvenuta trasformazione, fusione o scissione, non abbia documentato il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal disciplinare di gara e comunque in possesso dei requisiti necessari per contrarre con la P.A. previsti dalla legge al momento dell'evento;

- In materia di versamento dell'I.V.A. si applicano le disposizioni dell'D.P.R. 633/1972, come modificato dal D.L. 223/2006 (convertito dalla legge 248/2006) e dalla legge 296/2006;

17. Spese ed oneri contrattuali

Tutte le spese riguardanti il contratto, copie di scritture, bolli delle quietanze e così quelle tasse ed imposte che potessero colpire per qualsivoglia titolo il contratto ed il soggetto del medesimo, saranno poste a carico dell'assegnatario comprese le spese di registrazione del contratto e degli eventuali atti successivi.

18. Foro competente

La soluzione di qualsiasi controversia che dovesse sorgere fra le parti in ordine all'interpretazione del contratto o del Capitolato d'Appalto, non risolvibile attraverso accordo bonario, sarà demandata al giudizio del giudice ordinario, competente il foro di Sassari.

19. Disciplina del contratto – Riservatezza

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Capitolato, dal Disciplinare, dagli altri atti di gara e dalle norme in essi richiamate, ed in quanto compatibili, si applicano le norme civilistiche vigenti in materia. Tutti i riferimenti a disposizioni normative sono fatti al testo vigente al momento dell'invio del bando di gara in pubblicazione.

L'offerta dell'assegnatario integra la disciplina contrattuale, in senso migliorativo ed aggiuntivo; in ipotesi di contrasto tra le previsioni del capitolato speciale d'appalto e quelle dell'offerta dell'aggiudicatario, prevale il capitolato speciale.

In materia di riservatezza, al contratto, ed in particolare ai dati sensibili inerenti i requisiti generali di ammissione alla procedura ed alle parti tecniche delle offerte, nonché ai dati che saranno conosciuti dall'Azienda

inerenti il know-how dell'Assegnatario, se inerenti segreti tecnici o commerciali, e ai dati personali e sensibili del personale impiegato si applicano:

- in via analogica, l'art. 6 della Direttiva 2004/18/CE ed il D. Lgs. 163/2006.
- il D. Lgs. 196/2003

20. **Planimetrie allegate**

Allegato 1 - Planimetria piano -1 e locale;

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO

(Dr. Giuseppe Carassino)

