

## **BANDO PUBBLICO**

ALIENAZIONE, DA PARTE DELL'AZIENDA U.L.S.S. N. 3 SERENISSIMA, DELL'INTERA PARTECIPAZIONE SOCIETARIA DELLA SOCIETÀ CITTADELLA SOCIO-SANITARIA DI CAVARZERE S.R.L. NONCHE' PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI, IN CAVARZERE (VE), DELL'AZIENDA U.L.S.S. N. 3 SERENISSIMA ANCHE CON VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO SANITARIO

### **SI RENDE NOTO**

che l'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima (d'ora in avanti, per brevità, anche "**Azienda**"), in esecuzione della deliberazione della Giunta Regionale n. 1090 del 6 agosto 2020 (pubblicata sul BUR Veneto n. 130 del 25 agosto 2020), nonché dell'art. 2 della l.r. Veneto n. 33 del 22.10.2014, come modificato dall'art. 33 della l.r. Veneto n. 45 del 29.12.2017, addiverrà *ij* all'assegnazione, a favore dell'aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica ("**Gara**") disciplinata dal presente bando (in questa procedura individuato anche come "**Bando**" o "**Avviso**"), della totalità delle quote sociali di Cittadella Socio-Sanitaria di Cavarzere s.r.l. (d'ora in avanti, per brevità, anche "**Società**"), nonché *ii* alla vendita, a favore dell'aggiudicatario o, su richiesta e/o indicazione di questo, a favore della Società, di immobili (edifici e terreni) di proprietà dell'Azienda anche con vincolo di destinazione d'uso sanitario meglio descritti nel presente Avviso e ricompresi nel Lotto unico (d'ora in avanti, per brevità, anche "**Immobili**").

\*\*\*

### **1. OGGETTO DELLA GARA**

#### ***1.1. La vendita della totalità delle quote di Cittadella Socio-Sanitaria di Cavarzere s.r.l.***

La società Cittadella Socio-Sanitaria di Cavarzere s.r.l. (c.f. e p.iva 03572880270) ha sede legale in Cavarzere (Venezia), via Nazario Sauro n. 32.

Il termine di durata della società è fissato al 31/12/2040.

Il capitale sociale ammonta ad € 25.000,00.

Il capitale sociale complessivo della Società è in proprietà dell'Azienda.

- *La cessazione della sperimentazione gestionale della Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere*

La Società, costituita in data 26.11.2004 con atto rep. n. 89667 a rogito del Notaio dott. Nicolò Noto di Chioggia (atto e relativo statuto allegati al presente *sub Allegato 1 e Allegato 2*), è nata quale società mista a capitale pubblico privato (con l'Azienda quale socio detentore della maggioranza delle quote sociali) avente per oggetto sociale l'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie in un

complesso immobiliare sito in Cavarzere (Venezia), via Nazario Sauro n. 32, di proprietà dell'Azienda.

La società è stata costituita in forza della deliberazione della Giunta Regionale n. 880 del 26.3.2004 la quale, ai sensi dell'art. 9 bis del d. lgs. n. 502 del 30.12.1992 (come modificato dall'art. 10 del d. lgs. n. 229 del 19.6.1999), ha dato attuazione ad un progetto sperimentale dell'U.L.S.S. n. 14 di Chioggia (oggi Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima) per la parziale riconversione della vecchia struttura dell'ospedale di Cavarzere e la realizzazione e gestione di un poliambulatorio specialistico con annessa unità chirurgica extra ospedaliera e di una Comunità Terapeutica Riabilitativa Protetta ("CTRP"), come meglio rappresentato nella relazione di stima di cui infra (c.d. "**Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere**").

La sperimentazione gestionale della Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere è stata prorogata sino al 31.12.2018 in forza della deliberazione della Giunta Regionale n. 1676 del 17.10.2017 (cfr. **Allegato 3**).

Successivamente, in attuazione dell'articolo 2 ("*Disposizioni in ordine alla sperimentazione gestionale di Cavarzere*") della legge regionale Veneto 22 ottobre 2014, n.33, come modificato dall'art. 33, legge regionale n. 45 del 29.12.2017, l'Azienda ha provveduto in data 12 ottobre 2018 ad acquistare tutte le quote del capitale sociale della Società, ponendo per tal modo termine alla compartecipazione mista nel capitale sociale (capitale pubblico e privato) della società (e conseguentemente facendo venire meno la gestione mista pubblico/privata alla base del progetto di sperimentazione gestionale di cui sopra).

Sono in corso di approvazione le variazioni allo Statuto della Società, conseguenti all'intervenuta cessazione della sperimentazione gestionale di cui sopra e della gestione mista pubblico/privata

- *Le attività sanitarie di specialistica ambulatoriale esercitate dalla Società*

Le attività sanitarie di specialistica ambulatoriale esercitate dalla Società nel complesso immobiliare di Cavarzere, via Nazario Sauro n. 32, sono state autorizzate in forza del Decreto del Commissario di Azienda Zero n. 290 del 30.11.2017 (**Allegato 4**) sino al 31.12.2018 (fermo quanto *infra* indicato in ordine alla domanda di rinnovo dell'autorizzazione dell'esercizio, nonché in ordine alle previsioni in materia riportate nella delibera di Giunta regionale n.1090/2020 cui il presente Avviso dà attuazione).

Si precisa che la ridetta (conferma di) autorizzazione n.290/2017 è stata rilasciata con le prescrizioni riportate nelle premesse del ridetto decreto e in particolare:

*"DGENER08.AU.1.1 Protezione antisismica - Se la struttura è ubicata in zona sismica esiste*

*dichiarazione che essa risponde ai requisiti per la protezione antisismica.*

*Prescrizione, modalità e tempi di adeguamento proposti*

*Predisporre piano di adeguamento secondo le tempistiche e le modalità previste dalla DGR n. 2129 del 23.12.2016, compresa la redazione del "vademecum".*

*Requisiti:*

*GENER08.AU.1.4 Barriere architettoniche - Sono rispettati i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di barriere architettoniche.*

*GENERAMB.AU.1.2.6 - servizi igienici per gli utenti anche con handicap (dotati di antibagno se in comunicazione diretta con il locale adibito ad ambulatorio. L'antibagno non è obbligatorio qualora i servizi siano dotati di idoneo dispositivo di estrazione d'aria). Prescrizione, modalità e tempi di adeguamento proposti:*

*Provvedere alla predisposizione del servizio igienico per disabili nella struttura extraospedaliera di chirurgia entro 12 mesi.*

*Requisito:*

*GENERAMB.AU.1.6 I locali, ove vengono erogate le prestazioni sanitarie, devono avere pareti e pavimenti lavabili e disinfettabili.*

*Prescrizione, modalità e tempi di adeguamento proposti:*

*provvedere al ripristino della tinteggiatura secondo i parametri del requisito in tutte le strutture entro 12 mesi.*

*Requisito:*

*GENER08.AU.1.2 Salubrità luoghi lavoro e uso esclusivo della struttura - Sono rispettati i requisiti di igiene dei luoghi di lavoro e quando il luogo è a destinazione sanitaria il suo uso è esclusivo.*

*Prescrizione, modalità e tempi di adeguamento proposti:*

*In base ai piani di adeguamento da effettuare, prevedere il rinnovo dell'agibilità per gli edifici Blocco E e Blocco B".*

*In relazione a quanto sopra si precisa altresì quanto segue:*

- \* la deliberazione della Giunta Regionale n. 2129 del 21.12.2016 è riportata in **Allegato 5**;*
- \* in merito alla prescrizione relativa alla predisposizione del servizio igienico per disabili (GENERAMB.AU.1.2.6), l'intervento è già stato eseguito;*
- \* risulta già adempiuta la prescrizione relativa al ripristino di pareti e pavimenti lavabili e disinfettabili per i locali ove vengono erogate le prestazioni sanitarie (requisito GENERAMB.AU.1.6).*

*In data 17/12/2018 – integrata con nota in data 1.07.2019 - è stata presentata apposita domanda di*

rinnovo dell'autorizzazione dell'esercizio. Le specialità oggetto di domanda sono le seguenti (fermo restando che, secondo quanto meglio di seguito riportato, l'allegato alla deliberazione della Giunta regionale n. 1090 del 6 agosto 2020 - allegato che contiene le linee guida per la redazione del presente bando, approvate con la citata d.G.R. n.1090/2020 [cfr. **Allegato 6**], e che è attuato dal presente Avviso -, nel dare indicazioni in materia di prossima programmazione dei servizi sanitari e socio sanitari, evidenzia la possibilità che la Società sia *“accreditata fino al 31.12.2035 anche quale struttura privata per la Medicina di laboratorio, il cui budget può essere stimato in € 240.000 annui”*):

- cod.08 cardiologia;
- cod.09 chirurgia generale
- cod.12 chirurgia plastica
- cod.14 chirurgia vascolare -angiologia;
- cod.19 malattie endocrine, del ricambio e nutrizione (limitata a servizio di diabetologia);
- cod.32 neurologia;
- cod.34 oculistica;
- cod.36 ortopedia e traumatologia;
- cod.38 otorinolaringoiatria;
- cod.43 urologia;
- cod.52 dermosifilopatia;
- cod.56 medicina fisica e riabilitazione;
- cod.68 pneumologia;
- cod.69 diagnostica per immagini: radiologia diagnostica;
- cod.82 anestesia limitata ad attività di supporto alla struttura extraospedaliera di chirurgia;
- spe01 allergologia;
- spe14 medicina dello sport 1° livello.

La Società ha già avviato le procedure per il rinnovo (oltre che della suddetta autorizzazione all'esercizio, come innanzi precisato, anche) dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria di specialistica ambulatoriale suindicata.

Si evidenzia che in data 19 aprile 2018 sono state effettuate verifiche preliminari dagli Enti preposti per il rinnovo/conferma dell'accreditamento a fronte delle domande al riguardo presentate: tali verifiche preliminari hanno dato esito positivo [**Allegato 9**].

Si precisa che l'aggiudicazione definitiva della procedura di cui al presente Bando avverrà dopo il

rilascio, a favore della Società, del rinnovo/conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria di specialistica ambulatoriale suindicata, fermi in tal caso

\* l'impegno dell'aggiudicatario in via definitiva in ordine al rispetto, da parte della Società, all'obbligo di dare adempimento alle prescrizioni che saranno disposte dall'Amministrazione competente in sede di rinnovo/conferma della su indicata autorizzazione e del suindicato accreditamento, dando al riguardo il concorrente atto di ben conoscere, per quanto occorrer possa, le risultanze di cui al verbale di verifica in data 19.4.2018 allegato agli atti di gara

\* la rinuncia del concorrente, individuato come primo in graduatoria nella Gara in sede di aggiudicazione provvisoria, di chiedere all'Azienda risarcimenti o indennizzi a qualsivoglia titolo nel caso in cui la Società non conseguisse il rinnovo/conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria di specialistica ambulatoriale suindicata entro il termine di validità dell'offerta presentata in Gara dal concorrente individuato come primo in graduatoria nella Gara e l'Azienda fosse al riguardo chiamata ad annullare o comunque a revocare la presente procedura ad evidenza pubblica e l'aggiudicazione provvisoria

- L'attività sanitaria svolta dalla Società presso l'Unità d'offerta CTRP "*La Primula*"

La Società è inoltre autorizzata (giusta determinazione dirigenziale dell'Azienda Zero n. 131 del 20.4.2018 - cfr. **Allegato 7**) e accreditata (giusta delibera di Giunta regionale n. 522 in data 28.04.2020 [**Allegato 8**]) all'esercizio di attività sanitaria presso l'unità d'offerta per utenti con problemi di salute mentale anche con psicopatologie gravi di seguito indicata (fermo restando che in data 17/12/2018 è stata presentata apposita domanda di rinnovo dell'autorizzazione all'esercizio)

Comunità Terapeutica Riabilitativa Protetta ("**CTRP**") denominata "*La Primula*"

Modulo ad attività assistenziale intermedia

Sede operativa di Cavarzere (VE), via Sauro n. 32

Capacità ricettiva pari a n. 9 utenti, salvo quanto di seguito riportato in ordine al già programmato aumento della capacità ricettiva fino ad un numero di utenti pari a 14.

Sul punto, si precisa che, secondo quanto previsto anche dalla determinazione n. 131 del 20 aprile 2018, la CTRP è in possesso dei requisiti, ed è pertanto autorizzata, come Comunità Terapeutica Riabilitativa Protetta di Tipo B.

Si rappresenta altresì che, secondo quanto meglio di seguito riportato, con deliberazione della Giunta regionale n. 1673 del 12.11.2018 è stato approvato il percorso della programmazione che porterà all'incremento della capacità ricettiva da 9 posti a 14 posti per la CTRP in esame (cfr. deliberazione della Giunta regionale n. 1673 del 12.11.2018; cfr. altresì l'Allegato A alla

deliberazione della Giunta regionale n. 1090 del 6 agosto 2020 cui il presente Avviso dà attuazione). Con nota dell'Azienda n. prot. 4282 del 10/1/2019 è stato inviato in Regione tale documento programmatico, che contempla espressamente l'aumento ricettivo da 9 a 14 posti: tale documento è stato recepito dalla Regione Veneto con delibera di Giunta regionale n. 1437 in data 1° ottobre 2019.

- *Sulle previsioni programmatiche contenute nella deliberazione di Giunta regionale n.1090 del 6 agosto 2020*

L'articolo 2 della legge regionale 22 ottobre 2014, n.33, come sostituito dall'articolo 33 della legge regionale Veneto n. 45 del 29.12.2017 (“*Collegato alla legge di stabilità regionale 2018*”), ha previsto che, a fronte dell'alienazione da parte dell'Azienda delle quote sociali, la Giunta regionale, sentito il parere della competente commissione consiliare, era chiamata a dettare “*disposizioni in ordine ai servizi erogati nella suindicata struttura*” “***mantenendo i servizi sanitari e socio sanitari previsti dagli atti della programmazione regionale***”.

Al riguardo, ferma restando la competenza regionale in materia di programmazione dei servizi sanitari e socio sanitari prestati nel territorio, la Giunta regionale con deliberazione n.1090 del 6 agosto 2020 ha anzitutto deliberato di riconoscere alla Società fino al 31/12/2035 (fermo il vincolo di destinazione d'uso sanitario sugli Immobili, di cui *infra*, quale istituito ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 22 ottobre 2014, n. 33 così come sostituito dal comma 1 dell'art. 33 della legge regionale del 29 dicembre 2017, n. 45), a fronte della sussistenza/mantenimento dei requisiti normativamente previsti ed in esito all'espletamento dei necessari procedimenti amministrativi, la continuità dello svolgimento dei servizi sanitari di specialistica ambulatoriale erogati dalla società (quali sopra indicati e oggetto della apposita domanda di rinnovo dell'autorizzazione all'esercizio in data 17/12/2018, integrata con nota in data 1.07.2019) nonché della citata attività sanitaria presso l'unità d'offerta per utenti con problemi di salute mentale anche con psicopatologie gravi da erogarsi in accreditamento presso la struttura su indicata di Cavarzere

La gestione della struttura di Cavarzere quale struttura privata accreditata per l'erogazione dei su indicati servizi sanitari per il richiamato periodo deve intendersi attuativa della programmazione regionale nei limiti di quanto riportato nella delibera di Giunta regionale n. 1090 del 6 agosto 2020, ferma restando la competenza regionale in materia di programmazione dei servizi sanitari e socio sanitari prestati nel territorio.

Nell'Allegato A alla deliberazione di Giunta regionale n. 1090 del 6 agosto 2020, all'evidente fine di assicurare la continuità dello svolgimento dei servizi sanitari erogati da parte della Società, si

riporta che *“nelle more della positiva definizione, da parte dell’acquirente della Società, delle procedure per la conferma dell’autorizzazione all’esercizio e dell’accreditamento, la “Società Cittadella Socio Sanitaria di Caverzere s.r.l.” acquisita dal privata deve comunque considerarsi provvisoriamente autorizzata ed accreditata a continuare ad esercitare le attività sanitarie di specialistica ambulatoriale di cui sopra, nonché quelle ulteriori contemplate nei procedimenti attualmente in essere, e parimenti l’attività socio sanitaria presso l’unità d’offerta per utenti con problemi di salute mentale anche con psicopatologie gravi”*.

La Giunta regionale con la citata deliberazione n.1090 del 6 agosto 2020 ha altresì approvato le linee guida di cui all’Allegato A della ridetta delibera il quale ultimo, come ricordato, nel dare indicazioni in materia di prossima programmazione dei servizi sanitari e socio sanitari, evidenzia la possibilità che la Società sia *“accreditata fino al 31.12.2035 anche quale struttura privata per la Medicina di laboratorio, il cui budget può essere stimato in € 240.000 annui”*: così assicurando una sostanziale continuità - anche in questa parte - dei servizi sanitari di fatto erogati nella struttura che attualmente (e fino alla data in cui prenderà avvio l’accreditamento della Cittadella sanitaria di Cavarzere) vede l’Azienda gestire la diagnostica e la Società curare, per conto dell’Azienda, le attività inerenti i prelievi ambulatoriali, nonché la consegna dei referti.

La Società, per la qualificazione della Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere quale struttura privata accreditata per la Medicina di laboratorio, è chiamata ad avviare tempestivamente e a concludere celermente le procedure per acquisire l’autorizzazione all’esercizio e l’accreditamento della Medicina di laboratorio, addivenendo conseguentemente, conclusa la procedura di definizione del budget, alla sottoscrizione del relativo convenzionamento con l’Azienda per l’erogazione del servizio presso la Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere.

Parimenti la Società, in considerazione della previsione programmatoria relativa all’incremento della capacità ricettiva da 9 posti a 14 posti per la CTRP in esame (cfr. deliberazione della Giunta regionale n. 1673 del 12.11.2018, cfr. altresì l’Allegato A alla deliberazione della Giunta regionale n. 1090 del 6 agosto 2020 cui il presente Avviso dà attuazione), una volta perfezionato il procedimento per l’incremento della capacità ricettiva da 9 posti (utenti) a 14 posti (utenti) per la CTRP, è chiamata ad avviare tempestivamente e a concludere celermente le procedure per acquisire l’autorizzazione all’esercizio e l’accreditamento in relazione alla maggiore capacità ricettiva che sarà ammessa per la CTRP.

- *I servizi svolti dalla Società a favore dell’Azienda*

La Società attualmente svolge altresì presso la sede di cui sopra, nell’interesse dell’Azienda, alcune

attività amministrativo – gestionali, sanitarie e distrettuali, ulteriori rispetto all'erogazione di prestazioni ambulatoriali e di prestazioni per pazienti psichiatrici (CTRP).

Al riguardo, in forza di apposita convenzione la Società è chiamata a svolgere al più tardi fino al 31.12.2025 le seguenti attività (**Servizi di tipo C**, con diversa quantificazione nella fase anteriore e nella fase successiva al convenzionamento per la branca di medicina di laboratorio), a fronte del percepimento di un corrispettivo annuale definito dalla Convenzione in essere sopraccitata (Allegata al presente Avviso *sub doc. 24*):

- (fino alla data di avvio dell'erogazione del servizio di Medicina di Laboratorio direttamente da parte della Società, una volta completate le procedure di autorizzazione, accreditamento e convenzionamento con l'Azienda) CUP/attività di riscossione/CASSA - accettazione amministrativa, attività inerenti i prelievi ambulatoriali, informazioni e di consegna dei referti del laboratorio analisi, in favore di entrambe le strutture erogatrici e cioè l'attività del Distretto di Chioggia e l'attività della Cittadella Socio Sanitaria (attività poliambulatoriale);
- (dopo l'avvio dell'erogazione del servizio di Medicina di Laboratorio direttamente da parte della Società, una volta completate le procedure di accreditamento, autorizzazione e convenzionamento con l'Azienda) CUP/Attività di riscossione/CASSA ed informazioni relativamente alle attività distrettuali dell'Azienda.

Si rinvia in ogni caso anche a quanto riportato nella perizia di stima in data 27.6.2018 e nella relativa integrazione in data 31.7.2018 a firma del dott. Federico Bianchini, che costituiscono l'**Allegato 10** e che fanno parte della documentazione di gara come previsto nel successivo articolo 11.

### ***1.2. La vendita degli immobili di proprietà dell'Azienda***

La Gara ha ad oggetto anche l'alienazione degli immobili (edifici e terreni) di seguito indicati (d'ora in avanti anche "**Beni**" o "**Immobili**"), che potranno essere venduti al concorrente o, su indicazione di questo, alla Società

#### **Lotto unico – immobili identificati come di seguito indicato**

**Catasto Terreni, Comune di Cavarzere, Fg. 36, mapp. 128; Fg. 37 mapp. 232 parte (fermo quanto di seguito precisato)**

**Catasto Fabbricati, Complesso ospedaliero ad esclusione del c.d. Fabbricato F, Fg 36, mappale 125 graffato con Fg. 37 mappale 136 (fermo quanto di seguito precisato)**

### Si precisa che

- **non forma oggetto di alienazione la porzione del mappale 232 del Fg. 37 che costituisce area pertinenziale del c.d. Fabbricato Q (parimenti non oggetto di alienazione e insistente sul mappale 262 del Foglio 37) e che è rappresentata in giallo nella planimetria allegata sub 12 (si procederà al relativo frazionamento in sede di sottoscrizione del contratto di vendita degli Immobili posti a base di gara)**
- **non forma oggetto di alienazione il c.d. Fabbricato F, ricompreso all'interno del Fg. 36, mappale 125 graffato con Fg. 37 mappale 136 e relativa area pertinenziale, quale rappresentata in giallo nella planimetria allegata sub 12 (si procederà al relativo frazionamento in sede di sottoscrizione del contratto di vendita degli Immobili posti a base di gara)**

I Beni sono di proprietà dell'Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima (ex Azienda U.L.S.S. n. 14 di Chioggia) in quanto, come precisato nel deliberato della delibera di Giunta regionale n. 1090 del 6 agosto 2020, in forza della delibera della Giunta Regionale n. 3049 del 30.05.1995, sono stati trasferiti all'ex U.L.S.S. n.14 di Chioggia istituita con L.R. 14/04/1994, n.56 poiché alla data di entrata in vigore del D.Lvo 502/92 facevano parte del patrimonio dei Comuni o delle Province con vincolo di destinazione alle disciolte ULSS n. 32 di Chioggia e ULSS n. 23 di Conselve (sono tutti Beni da ricondurre tra gli immobili che, in forza della deliberazione della Giunta Regionale n. 3049 del 30 maggio 1995, devono intendersi oggetto di *“Trasferimento all'ULSS n. 14 di Chioggia istituita con L.R. 14.09.94 N. 56”* perché *“ alla data di entrata in vigore del D. L.vo 502/92, [facevano] parte del patrimonio dei Comuni o delle Province con vincolo di destinazione alle disciolte ULSS n. 32 di Chioggia e ULSS n. 23 di Conselve”*).

La vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale i Beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

L'Azienda garantisce la piena proprietà degli Immobili nonché la legittima provenienza e la libertà degli stessi da ipoteche, privilegi anche fiscali, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ferme restando le servitù attive e passive esistenti, apparenti e non apparenti e fermo restando quanto previsto nel presente avviso.

Gli Immobili non sono concessi in locazione a soggetti diversi dall'Azienda e dalla Società, ma (fatta eccezione per gli Edifici D, G, H [Chiesa], I, M, N [centrali tecnologiche], O e P - come individuati nella planimetria allegata al presente *sub Allegato 25*) vengono attualmente utilizzati per lo svolgimento di servizi sanitari, sociali e socio assistenziali sopra indicati dalla Società, dall'Azienda e da terzi con questa convenzionati.

A tale riguardo, si precisa che con contratto di esercizio relativo agli anni 2020-2022, l'Azienda ha messo a disposizione a titolo gratuito alla Medicina di Gruppo di Cavarzere, fintantoché venga mantenuta dai medici convenzionati la sede periferica, i locali da questi utilizzati all'interno dell'edificio indicato nelle planimetrie allegata al presente quale edificio B, con obbligo di rifusione delle spese di gestione da determinarsi in accordo con l'Azienda ULSS.

All'interno dell'edificio B (come individuato nella planimetria allegata *sub Allegato 25*) l'Azienda ULSS mette altresì a disposizione dell'associazione "Cuore Amico" un locale dedicato allo svolgimento delle attività associative e di volontariato.

Sul Complesso immobiliare nel quale rientrano gli Immobili oggetto di vendita (Area dell'ex Ospedale di Cavarzere) insiste un vincolo di destinazione d'uso sanitario della durata di 15 anni con decorrenza dal 29.12.2017, istituito dall'art. 2, comma 4, l.r. Veneto n. 33 del 22.10.2014, come modificato dall'art. 33 della l.r. Veneto n. 45 del 29.12.2017.

Si precisa, altresì, che gli Edifici D e H (come individuati nella planimetria allegata al presente *sub Allegato 25*) sono stati dichiarati beni immobili di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, c. 1, d. lgs. 42/2004 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio", giusta provvedimento in data 31.01.2019 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, previo parere del Soprintendente archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso espresso con nota prot. 2353 del 31.01.2019 [**cf. Allegato 27**]: si rinvia, più in generale, al perimetro che circoscrive il c.d. "immobile di interesse" nella planimetria allegata al richiamato parere del Soprintendente archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso e a tutte le previsioni riportate nel menzionato provvedimento in data 31.01.2019 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto e alle previsioni contenute, in materia di beni immobili di interesse culturale, nel citato D. Lgs. n 42/2004.

Con provvedimento in data 29.4.2019 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto è stata autorizzata l'alienazione per i ridetti edifici D ed H [di seguito "**Autorizzazione alla vendita**"], alle condizioni e prescrizioni ivi

indicate [cfr. **Allegato 28**].

Per la descrizione dello stato di fatto degli Immobili si rinvia alla perizia di stima in data 06.04.2018 (che, si precisa, ha ad oggetto tanto gli immobili oggetto del presente Lotto Unico, quanto altri immobili non oggetto di vendita comunque rientranti nell'Area dell'ex Ospedale di Cavarzere) a firma dell'arch. Marco Pagani e nelle integrazioni alla perizia di stima in data 29.06.2018, 28 agosto 2018, 23 ottobre 2018, 29 novembre 2018, 3 dicembre 2018 e 20 febbraio 2019, sempre a firma dell'arch. Marco Pagani (allegate al presente avviso sub **Allegato 11**).

Con riferimento al terreno (catastalmente censito come segue: C.T., Foglio 36, particella 128), si precisa che lo stesso si colloca al di fuori del perimetro che circoscrive il c.d. "immobile di interesse" nella planimetria allegata al richiamato parere del Soprintendente archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso espresso con nota prot. 2353 del 31.01.2019 [cfr. **Allegato 27**]

Al momento della sottoscrizione del contratto di vendita del su indicato terreno (di cui allo schema allegato sub 19 quater), trattandosi di terreno agricolo coltivato, si verificherà la sussistenza di eventuali diritti di prelazione: fermo restando

- alla cessione di detto terreno si procederà solo in caso di insussistenza di diritti di prelazione o in caso di loro mancato esercizio nei termini normativamente
- ai fini della determinazione del valore di compravendita da riportare nel contratto (di cui allo schema allegato sub 19 quater) relativo all'alienazione del su indicato terreno catastalmente censito al C.T., Foglio 36, particella 128, si procederà incrementando il valore del ridotto terreno quale riportato nelle perizie dell'arch. Pagani allegate al bando (€ 86.600,00) della percentuale di rialzo di fatto offerta dall'aggiudicatario e determinata rapportando il prezzo complessivo offerto dal concorrente per l'acquisto del diritto di proprietà di tutti i Beni immobili al prezzo complessivo a base d'asta stabilito in Euro 3.648.786,35 (importo ridotto del 10% rispetto al prezzo a base d'asta dei due precedenti bandi secondo quanto previsto dal d.G.R.V. n.339 del 24 marzo 2016).

Si precisa che il complessivo ambito territoriale entro cui si collocano i beni oggetto di alienazione era interessato dalla presenza di un inceneritore a servizio dell'attività svolta in quello che era l'ospedale di Cavarzere e più in generale dalle attività che per un lungo periodo di tempo sono state svolte dal medesimo ospedale con i relativi servizi annessi.

Gli Immobili sono venduti così come sono senza garanzia di qualità e salubrità degli stessi (l'Azienda non presta alcuna garanzia relativa all'assenza sugli immobili, sia nel relativo suolo e sottosuolo, di sostanze, materiali, rifiuti o composti pericolosi, rifiuti solidi, rifiuti speciali, sostanze tossiche e/o nocive, inquinanti e contaminanti, fenomeni di inquinamento o qualsivoglia altra condizione che determini contaminazione anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative agli immobili nel d.lgs. 152/2006 s.m.i. e nel d.lgs. 4/2008 s.m.i.).

L'accesso rappresentato nella fotografia parte integrante dell'Allegato 12 sarà ad uso esclusivo dell'Azienda.

A tale ultimo riguardo si segnala che è possibile visitare gli Immobili del Lotto Unico di proprietà dell'Azienda.

L'eventuale visita dovrà svolgersi nel rispetto delle previsioni e prescrizioni dettate dalla normativa in materia di contenimento della diffusione del Covid-19 e dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- la visita degli Immobili dovrà essere preventivamente richiesta dal Concorrente interessato;
- sarà possibile visionare gli Immobili solo ed esclusivamente nei giorni e negli orari di seguito indicati, con partenza dalla portineria di accesso del complesso immobiliare: il 15.07. 2021 e 16.07. 2021 dalle ore 9.00 alle ore 11.00;
- non saranno concesse deroghe e/o spostamenti della visita;
- la visita dovrà essere preventivamente prenotata nei giorni fissati tramite l'invio di una e-mail al seguente indirizzo: [patrimonio@aulss3.veneto.it](mailto:patrimonio@aulss3.veneto.it) entro e non oltre le ore 14:00 di due giorni lavorativi precedenti;
- le persone che saranno presenti al sopralluogo dovranno sottoscrivere apposita liberatoria che sollevi l'Azienda da eventuali incidenti durante la visita, allegando anche una fotocopia di un documento di identità;
- l'incaricato dall'Azienda si recherà nel luogo e nell'orario prefissato se riceverà almeno una e-mail di richiesta di visita entro il termine di prenotazione sopra indicato;
- sarà possibile effettuare rilievi anche fotografici (da utilizzare esclusivamente per la procedura concorsuale in questione) nel rispetto della normativa sulla privacy
- la persona che prenoterà la visita non potrà essere sostituita da altro soggetto salvo preventiva comunicazione scritta in tal senso;
- la persona incaricata sarà riconoscibile da apposito cartello con scritta "Azienda U.L.S.S. n. 3 Serenissima".

Nel caso di alienazione degli Immobili a più soggetti (partecipanti alla gara in raggruppamento

temporaneo anche costituendo di soggetti interessati) l'alienazione dei beni avverrà per quote indivise.

## 2. CONDIZIONI GENERALI

**2.1.** Successivamente all'aggiudicazione definitiva della presente gara il Concorrente aggiudicatario dovrà adoperarsi con diligenza e fare quanto di sua competenza per l'esecuzione degli interventi che saranno indicati dalle competenti amministrazioni come necessari in sede di rinnovo/conferma a favore della Società delle autorizzazioni e dell'accreditamento necessari per l'esercizio delle attività di seguito indicate (d'ora in avanti, per brevità, complessivamente indicate come "**Servizi A**") all'interno degli Immobili, secondo quanto previsto dalla normativa in materia e in particolare nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 22/2002 :

- a) Rientrano nei Servizi A del presente bando i Servizi di specialistica ambulatoriale riportati nella seguente tabella, fermo restando che *ij* a fini meramente indicativi, per quel che riguarda **l'attività di specialistica ambulatoriale** si dettaglia nella tabella che si allega come **allegato 13**, per ciascuna macroarea e branca specialistica di attività ambulatoriale, i dati percentuali riferiti all'attività erogata a favore di utenti residenti nel Veneto, con oneri a carico del Sistema Sanitario Regionale, nell'anno 2018 e nell'anno 2019, *ij* nell'Allegato A alla delibera di Giunta regionale n. 1090 del 6 agosto 2020 si precisa che sarà garantito l'accreditamento dei servizi sanitari Cod. B5 (assistenza specialistica ambulatoriale/poliambulatorio) e cod. B5.1 (struttura extraospedaliera di chirurgia) nelle branche ivi indicate fino al raggiungimento del budget di € 3.2000.000,00 per ogni anno fino al 31/12/2035

Macro Branca	Branca Descrizione
<b>TOTALE cittadella codice 53000</b>	
Branche a Visita	<b>8 - Cardiologia</b>
Branche a Visita	<b>9 - Chirurgia</b>
Branche a Visita	<b>12 - Chirurgia plastica</b>
Branche a Visita	<b>14 - Chirurgia vascolare</b>
Branche a Visita	<b>19 - Malattie endocrine</b>
Branche a Visita	<b>32 - Neurologia</b>
Branche a Visita	<b>34 - Oculistica</b>

Branche a Visita	<b>36 - Ortopedia e traumatologia</b>
Branche a Visita	<b>38 - Otorinolaringoiatria</b>
Branche a Visita	<b>43 - Urologia</b>
Branche a Visita	<b>52 - Dermatologia</b>
Branche a Visita	<b>68 - Pneumologia</b>
Radiologia	<b>69 - Radiologia</b>
Riabilitazione	<b>56 - Riabilitazione e Recupero funzionale</b>

- b) Rientrano parimenti nei servizi A del presente bando anche i **servizi sanitari relativi alla Comunità Terapeutica Riabilitativa Protetta denominata “La Primula”** (capacità ricettiva attualmente accreditata: 9 posti).

Al riguardo, si precisa quanto segue.

La DGR 1673 del 12/11/2018 definisce l’offerta e le tipologie delle strutture residenziali destinate ad un intervento terapeutico riabilitativo continuativo residenziale e prolungato per situazioni patologiche conseguenti o correlate alla malattia mentale.

I pazienti vengono inseriti sulla base di un progetto personalizzato predisposto dal Centro Salute Mentale, tenuto conto dello stato di salute degli utenti e delle connesse necessità assistenziali.

I requisiti per l’autorizzazione all’esercizio sono stabiliti dalla suddetta Deliberazione regionale.

Il medesimo atto definisce le tariffe in vigore dall’1 gennaio 2019.

In ogni caso l’attività dovrà conformarsi a quanto previsto nella programmazione regionale.

Ai fini del presente Avviso si identificano come “**Servizi A.bis**)” gli ulteriori servizi sanitari già previsti per la Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere dalle indicazioni della Regione quali contenute negli atti regionali prima richiamati e che potranno essere prestati presso la Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere, previa conclusione delle relative procedure di autorizzazione e accreditamento e previo convenzionamento con l’Azienda, una volta approvati definitivamente gli atti di programmazione:

- \* incremento per un numero di 5 posti (Utenti) dell’accreditamento della capacità ricettiva della CTRP “La Primula”;

- \* Branca – Medicina di Laboratorio

(a meri fini indicativi – non avendo ad oggi la Società svolto il servizio accreditato di

Medicina di Laboratorio - si segnala che per la Medicina di Laboratorio l'Allegato A alla d.G.R. 1090 del 6 agosto 2020 riporta che, a fronte del possibile accreditamento fino al 31.12.2035 anche quale struttura privata per la Medicina di Laboratorio, il relativo budget può essere stimato in € 240.000 annui che andrebbe ad aggiungersi al budget annuale [€ 3.200.000,00] prima indicato *“per un totale annuo che potrà essere a regime di € 3.440.000,00=annui”*.

**2.2.** Sempre in merito all'accreditamento, considerato che la d.G.R. n. 2201 del 6.11.2012 recante la *“disciplina per la regolazione dei mutamenti inerenti la titolarità dell'accreditamento istituzionale rilasciato a strutture sanitarie private, ai sensi della legge regionale n. 22/2002”* prevede di *“consentire variazioni di titolarità della struttura sanitaria accreditata ... purché permangano i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti per l'accreditamento”*, l'aggiudicatario dovrà tempestivamente dimostrare agli Enti competenti che, anche a seguito di variazioni della compagine societaria, permangono i requisiti soggettivi necessari per l'accreditamento, ponendo eventualmente in atto quanto previsto dalla menzionata deliberazione regionale e dagli altri provvedimenti regionali in materia per dimostrare la sussistenza dei ridetti requisiti.

**2.2.1.** L'Azienda si riserva la facoltà, che il Concorrente dichiara di conoscere ed accettare secondo quanto previsto nel presente avviso, di non sottoscrivere i contratti oggetto del presente bando e di escutere le relative garanzie di cui all'articolo 6 del presente avviso laddove l'aggiudicatario, entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, non dimostri che, anche a seguito di variazioni della compagine societaria, permangono i requisiti soggettivi necessari per l'accreditamento da parte della Società, acquisendo al riguardo, entro il ridotto termine, il parere positivo dell'Azienda e della CRITE (Commissione Regionale per gli Investimenti Tecnologici ed in Edilizia e delle attività aziendali in materia di patrimonio e alienazioni) richiesti dalla normativa in materia.

**2.3.1.** Fatto salvo comunque quanto previsto infra ai paragrafi 2.6, 2.7 e 2.8, i contratti di compravendita degli Immobili oggetto del presente bando, ove si addivenga alla sottoscrizione contestualmente alla stipula del contratto di cessione delle quote della Società o comunque prima del completamento della procedura per la conferma della sussistenza dei requisiti soggettivi per l'accreditamento a seguito della variazione della compagine societaria della Società, sono sospensivamente condizionati al positivo completamento, entro il termine di quattro mesi dall'aggiudicazione, della ridetta procedura, ferma restando la possibilità per l'Azienda di accordare una motivata proroga di quel termine nel caso in cui vi sia un ritardo non imputabile

all'aggiudicatario nella procedura per la conferma della sussistenza dei su indicati requisiti soggettivi. Ove l'evento dedotto in condizione sospensiva non si verifichi per fatto imputabile all'aggiudicatario entro la data su indicata i contratti di compravendita degli Immobili oggetto del presente Bando rimarranno privi di effetti, gli Immobili rimarranno di proprietà dell'Azienda e nulla sarà dovuto alla parte acquirente. Ove l'Azienda decida discrezionalmente di non procedere alla sottoscrizione dei contratti di compravendita di Immobili contestualmente alla sottoscrizione del contratto di cessione delle quote della Società, si procederà alla ridetta sottoscrizione solamente a fronte e a seguito del positivo completamento da parte della Società, entro il termine di quattro mesi dall'aggiudicazione, della procedura per la conferma della sussistenza dei requisiti soggettivi per l'accreditamento a seguito della variazione della compagine societaria della Società, ferma restando la possibilità per l'Azienda di accordare una motivata proroga di quel termine nel caso in cui vi sia un ritardo non imputabile all'aggiudicatario nella procedura per la conferma della sussistenza dei su indicati requisiti soggettivi. Ove la Società non addivenga al positivo completamento della su indicata procedura entro il termine assegnato ed eventualmente prorogato, gli Immobili rimarranno di proprietà dell'Azienda e nulla sarà dovuto alla parte acquirente.

In ogni caso, tra la sottoscrizione del contratto di compravendita delle quote dalla Società e fino al trasferimento effettivo degli Immobili, la Società, al fine di garantire la continuità nell'erogazione dell'attività attualmente svolta all'interno dei Beni immobili, otterrà dall'Azienda in affitto gli immobili non ancora trasferiti e ciò fino al momento in cui i ridetti immobili rimarranno nella disponibilità dell'Azienda: in tal caso l'aggiudicatario e/o la Società dovranno versare, per i mesi o le frazioni di mese di utilizzo in locazione del singolo immobile, un canone mensile di locazione determinato parametrandolo ad un canone annuale per un valore pari al 4% del valore dell'immobile non trasferito (valore calcolato incrementando il valore del singolo immobile quale ricavato dalle perizie dell'arch. Pagani allegate al bando della percentuale di rialzo di fatto offerta dall'aggiudicatario e determinata rapportando il prezzo complessivo offerto dal concorrente per l'acquisto del diritto di proprietà di tutti i Beni immobili al prezzo complessivo a base d'asta stabilito in 3.648.786,35 (importo ridotto del 10% rispetto al prezzo a base d'asta dei primi due bandi secondo quanto previsto dal d.G.R.V. n.339 del 24 marzo 2016).

**2.3.2.** Il contratto di compravendita delle quote della Società, ove sottoscritto prima del completamento della procedura per la conferma della sussistenza dei requisiti soggettivi per l'accreditamento a seguito della variazione della compagine societaria della Società, è risolutivamente condizionato al mancato completamento da parte della Società, entro il termine di quattro mesi dall'aggiudicazione, della procedura per la conferma della sussistenza dei requisiti soggettivi di cui sopra, ferma restando la possibilità per l'Azienda di accordare una motivata

proroga di quel termine nel caso in cui vi sia un ritardo non imputabile all'aggiudicatario nella procedura per la conferma della sussistenza dei su indicati requisiti soggettivi. Ove entro il termine, eventualmente prorogato, su indicato, per fatto imputabile all'aggiudicatario non sia completata con esito positivo la procedura per la conferma della sussistenza dei requisiti soggettivi per l'accreditamento a seguito della variazione della compagine societaria della Società, il contratto di compravendita delle quote della Società si intenderà risolto e rimarrà privo di effetti e nulla sarà dovuto alla parte acquirente.

Il contratto di compravendita delle quote della Società disciplina l'impegno assunto dalla parte acquirente, per sé e per la società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., **a)** in ordine al tempestivo avvio da parte della Società, a fronte della qualificazione della Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere quale struttura privata accreditata per la Medicina di laboratorio, e alla celere conclusione delle procedure per acquisire l'autorizzazione e l'accreditamento all'esercizio della Medicina di laboratorio, nonché in ordine alla successiva sottoscrizione del relativo convenzionamento con l'Azienda per l'erogazione del servizio presso la Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere; **b)** in ordine al tempestivo avvio da parte della Società, una volta perfezionato il procedimento per l'incremento della capacità ricettiva da 9 posti a 14 posti per la CTRP, e alla celere conclusione delle procedure per acquisire l'autorizzazione e l'accreditamento all'esercizio in relazione alla maggiore capacità ricettiva che sarà ammessa per la CTRP.

**2.4.1.** Ottenuti l'autorizzazione e l'accreditamento all'esercizio dei Servizi A all'interno degli Immobili oggetto di cessione nel Complesso Immobiliare, la Società dovrà addivenire alla sottoscrizione di specifici accordi contrattuali *ex art. 8 quinquies* d. lgs. 502/1992 e art. 17 l.R. 22/2002 (di seguito, per brevità, anche "**Accordi contrattuali**") con l'Azienda per la prestazione da parte della Società dei servizi A suindicati.

Gli Accordi contrattuali verranno stipulati nel rispetto di quanto previsto dalla programmazione sanitaria regionale per ciò che riguarda la quantificazione dei budget di spesa e alle condizioni di cui agli schemi approvati dalla Regione Veneto ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia (ad oggi approvati con d.G.R. n. 1765/2012 (**Allegato 14**) e con i successivi atti modificativi ed integrativi per le prestazioni di specialistica ambulatoriale e con d.G.R. n. 1438/2017 (**Allegato 15**) per quanto riguarda le prestazioni afferenti alla CTRP) e a quelle particolari previste nel presente bando, che il Concorrente in sede di partecipazione alla Gara dichiara di conoscere, impegnandosi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., ad accettare dette condizioni. In particolare, gli Accordi contrattuali:

\* avranno durata massima di tre anni (salvo quanto dovesse venire diversamente disposto dalla

normativa regionale in materia) e comunque durata non superiore rispetto al periodo di programmazione sanitaria regionale;

\* saranno oggetto di revisione annuale tenuto conto del numero di prestazioni sanitarie da erogare e del budget di spesa a disposizione dell’Azienda.

**2.4.2.** Parimenti, ottenuti l’accreditamento e l’autorizzazione all’esercizio dei Servizi A.bis) all’interno degli Immobili oggetto di cessione nel Complesso Immobiliare, la Società dovrà addivenire alla sottoscrizione di specifici accordi contrattuali *ex art. 8 quinquies* d. lgs. 502/1992 e art. 17 l.R. 22/2002 con l’Azienda o comunque dei relativi atti convenzionali per la prestazione da parte della Società dei servizi A.bis) suindicati.

Gli Accordi contrattuali verranno stipulati nel rispetto di quanto previsto dalla programmazione sanitaria regionale per quanto riguarda la quantificazione dei budget di spesa e alle condizioni di cui agli schemi approvati dalla Regione Veneto ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia. In particolare, gli Accordi contrattuali:

\* avranno durata massima di tre anni (salvo quanto dovesse venire diversamente disposto dalla normativa regionale in materia) e comunque durata non superiore rispetto al periodo di programmazione sanitaria regionale;

\* saranno oggetto di revisione annuale tenuto conto del numero di prestazioni sanitarie da erogare e del budget di spesa a disposizione dell’Azienda.

**2.5.1.** Le unità Immobiliari evidenziate in colore arancione ed indicate come “IN USO ULSS” nell’apposito elaborato allegato al presente bando [**Allegato 17**] verranno concesse dall’assegnatario degli Immobili in comodato d’uso gratuito all’Azienda, come da schema di convenzione che si allega sub **Allegato 16-bis** (rispetto al quale la su indicata planimetria costituirà allegato parte integrante del contratto) da sottoscrivere contestualmente ai contratti di trasferimento degli immobili, per consentire all’Azienda stessa e a terzi con essa convenzionati lo svolgimento delle attività di seguito indicate (per brevità d’ora in avanti indicati come “**Servizi B**”):

- servizio 118 SUEM, compreso lo spazio per sosta veicoli per soccorso – servizio attualmente svolto nell’Edificio B;
- punto prelievi (medicina di laboratorio) - servizio attualmente svolto nell’Edificio B (fino alla data di avvio dell’erogazione del servizio di Medicina di Laboratorio direttamente da parte della Società, una volta completate le procedure di autorizzazione, accreditamento e convenzionamento con l’Azienda);
- spazio associazioni – servizio attualmente svolto nell’Edificio B e nell’edificio L;

- sportello del distretto socio-sanitario - servizio attualmente svolto nell'Edificio B;
- medicina di gruppo integrata - servizio attualmente svolto nell'Edificio B;
- servizio di continuità assistenziale (ex Guardia Medica, in orario 20-8 e festivi) - servizio attualmente svolto nell'Edificio B;
- dipartimento di prevenzione: servizio di igiene e sanità pubblica (vaccinazioni) - servizio attualmente svolto nell'Edificio E;
- dipartimento di prevenzione: visite medico-legali e commissioni patenti - servizio attualmente svolto nell'Edificio E;
- ambulatorio del dipartimento salute mentale- servizio attualmente svolto nell'Edificio E;
- assistenza domiciliare integrata – servizio attualmente svolto nell'Edificio E;
- servizio immuno-trasfusionale – servizio attualmente svolto nell'Edificio E;
- distribuzione diretta dei farmaci - servizio attualmente svolto nell'Edificio E,

Si precisa che unità immobiliari evidenziate in colore azzurro ed indicate come “AREE COMUNI” nel documento allegato al presente bando come **Allegato 16-bis** si intendono di uso comune del Comodante e dell'Azienda comodataria.

Il contratto di comodato avrà durata massima di cinque anni e contemplerà la facoltà, per l'Azienda, di recedere dal contratto di comodato una volta completato il trasferimento dei Servizi B nel c.d. Edificio F, quale individuato nella planimetria (si veda l'**Allegato 25**).

**2.5.2.** Successivamente al perfezionamento del contratto di compravendita o comunque successivamente all'acquisizione in disponibilità mediante contratto di affitto, degli Immobili nelle more della sottoscrizione del contratto di trasferimento immobiliare, l'aggiudicatario sarà tenuto ad eseguire tempestivamente e a regola d'arte, con oneri e spese anche tecniche a suo esclusivo carico, gli interventi di riqualificazione oggetto delle prescrizioni che verranno indicate in sede di rilascio, a favore della Società, del rinnovo/conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria (di seguito per brevità anche solo “**Interventi**”).

Si precisa che gli interventi di cui al presente paragrafo 2.5.2 dovranno essere tempestivamente eseguiti, a cura dell'aggiudicatario e con oneri a suo carico, anche sulle porzioni di Immobili che, secondo quanto previsto nel paragrafo 2.5.1, verranno concessi dall'assegnatario degli stessi in comodato d'uso gratuito all'Azienda (si rinvia, sul punto, a quanto previsto al riguardo nel presente Avviso e nei relativi allegati). Fermo restando quanto si dirà nei successivi punti 2.7 e 2.8., gli interventi sugli Edifici D e H devono essere eseguiti nel rispetto della disciplina al riguardo prevista dal D. Lgs. n. 42/2004, nonché delle condizioni e prescrizioni di cui all'Autorizzazione alla vendita [cfr. *amplius infra*].

**2.5.3.** L'aggiudicatario degli Immobili, fino al completo trasferimento dei c.d. Servizi B nel c.d. Edificio F e al conseguimento di una completa autonomia (anche in punto utenze) e funzionalità degli edifici e comunque degli immobili dell'ex Ospedale di Cavarzere che rimarranno di proprietà dell'Azienda, dovrà farsi carico altresì della gestione complessiva degli impianti a servizio dell'intera area dell'ex Ospedale di Cavarzere, da espletarsi nel rispetto della normativa di sicurezza (ex D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.) e a regola d'arte (norme UNI, norme CEI) e da effettuarsi mediante l'intervento di operatori specializzati nei vari settori tecnologici; dovrà parimenti farsi carico della gestione condominiale dell'area relativa a tutti gli spazi dell'Area dell'ex Ospedale di Cavarzere, con ripartizione dei costi secondo una logica di quantificazione degli spazi occupati, come di seguito indicato.

A tale ultimo riguardo, si precisa che gli impianti tecnologici:

- sono situati in un edificio (identificato come Edificio N nella planimetria messa a disposizione dei concorrenti) che forma oggetto di vendita all'aggiudicatario in forza del presente bando;
- alimentano tutti gli edifici facenti parte del Complesso immobiliare di Cavarzere (e, quindi, anche gli edifici che rimangono in disponibilità dell'Azienda perché non oggetto di alienazione o perché concessi in comodato secondo quanto previsto nel presente avviso).

Nelle more del programmato trasferimento dei servizi B nell'edificio F che rimane di proprietà dell'Azienda nonché nelle more del completamento degli interventi finalizzati a rendere detto edificio autonomo sotto il profilo funzionale ed in punto utenze e comunque fino alla data di cessazione del comodato, l'Azienda provvederà a rimborsare al proprietario degli Immobili i costi dallo stesso sostenuti, debitamente documentati, necessari per la funzionalità degli immobili oggetto di comodato e per quelli che rimangono di proprietà dell'Azienda ULSS (combustibile / riscaldamento, raffrescamento, energia elettrica, approvvigionamento idrico) secondo i criteri indicati nella tabella riepilogativa dei servizi di natura condominiale (cfr. allegato 26.1) che si basano, a seconda dei casi, sui consumi effettivi o sulle ripartizioni millesimali, fermo restando che per il criterio condominiale di ripartizione millesimale dei costi si farà riferimento alle tabelle millesimali **Allegati** sub 26.2, (parimenti l'Azienda, sempre secondo i criteri indicati nel prospetto allegato sub 26.1 oltretutto secondo criteri che si basano, a seconda dei casi, sui consumi effettivi o sulle tabelle millesimali allegate al presente, provvederà a rimborsare al proprietario degli Immobili, per la parte riferita agli immobili oggetto di comodato, i costi, debitamente documentati, riferiti alla attività e ai servizi c.d. di natura condominiale, per tali intendendosi quelle attività e quei servizi relativi all'utilizzo e alla gestione in comune degli immobili oggetto del presente Avviso quali: servizio di pulizia, rifiuti urbani, sanificazione e disinfezione ambientale e servizio lavaggio vetri, servizi informatici, attività di portineria e centralino).

Le tabelle **Allegati** sub 26.1, 26.2, potranno essere successivamente riviste e attualizzate, in accordo tra le parti, a seguito di variazioni che dovessero intervenire sui presupposti di fatto posti alla base di quelle tabelle.

Resta in ogni caso fermo l'onere dell'aggiudicatario degli Immobili di provvedere alla gestione e manutenzione con oneri a proprio carico degli impianti presenti negli Immobili trasferiti all'aggiudicatario.

Relativamente alle attività e ai servizi c.d. "di natura condominiale" riferiti all'attività di portineria e al centralino comunque interessanti gli Immobili, ricompresi nel compendio immobiliare dell'ex Ospedale di Cavarzere, che rimarranno di proprietà o comunque nella disponibilità dell'Azienda, gli stessi, su richiesta dell'Azienda, saranno gestiti per ragioni di efficienza ed economicità dal soggetto individuato di comune accordo tra i proprietari degli Immobili il quale curerà la gestione di tutte le attività e di tutti i servizi c.d. "di natura condominiale", fermo restando che preferibilmente la gestione dovrà essere affidata alla Società e fermo restando altresì che l'Azienda, ove intenda utilizzare i ridetti servizi, provvederà a rimborsare pro quota i costi debitamente documentati sostenuti per lo svolgimento delle attività e dei servizi c.d. "di natura condominiale" secondo i criteri indicati nelle tabelle allegate al presente avviso.

**2.6.** Fermo quanto previsto nei successivi punti, in merito agli Immobili oggetto di alienazione si precisa che gli atti di trasferimento avverranno con atti rogati da notaio come da schemi contrattuali allegati al presente bando nella stessa data di sottoscrizione dell'atto di trasferimento delle quote sociali.

**2.7.** Sempre in merito agli edifici oggetto di alienazione, si ribadisce che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, acquisito il parere del Soprintendente archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso (espresso con nota prot. 2353 del 31.01.2019) con provvedimento in data 31.01.2019 allegato al presente Avviso ha dichiarato che gli Edifici D e H (come individuati nella planimetria allegata al presente *sub Allegato 25*) presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico [**"interesse culturale"**] di cui al combinato disposto degli artt. 10, co.1, e 12 del D. Lgs. n.42/2004.

**2.8.** Successivamente, con provvedimento in data 29.4.2019 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto è stata autorizzata l'alienazione per i ridetti edifici D ed H (di seguito "**Autorizzazione alla vendita**") [cfr. **Allegato**

28], alle condizioni e prescrizioni ivi riportate, da intendersi qui integralmente richiamate.

Pertanto, i contratti di compravendita dei ridetti edifici, come da relativi schemi allegati al presente avviso *sub Allegato 19 bis e Allegato 19 ter*, prevederanno tra l'altro

- che l'efficacia della vendita dei ridetti edifici e della relativa quotaparte delle aree scoperte ricomprese tra gli Immobili è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero stesso ovvero di altro soggetto pubblico legittimato giusta quanto previsto dagli articoli 60 e ss. del d. lgs. 42/2004;
- che durante la pendenza del termine entro il quale il Ministero ovvero altro soggetto pubblico legittimato può esercitare la prelazione l'immobile vincolato oggetto di vendita non potrà essere consegnato all'aggiudicatario/acquirente;
- che è fatto obbligo all'aggiudicatario/acquirente di rispettare le prescrizioni e condizioni contenute nell' Autorizzazione alla vendita nonché, più in generale, le previsioni di cui al D. Lgs. n. 42/2004 anche relativamente agli interventi da eseguirsi sull'immobile vincolato, con oneri e spese a suo esclusivo carico.

**2.9.** Nell'ipotesi in cui il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ovvero altro soggetto pubblico legittimato eserciti la prelazione sui sopra indicati Edifici che presentano Interesse culturale e/o nell'ipotesi in cui siano esercitati eventuali diritti di prelazione sul terreno catastalmente censito come segue: C.T., Foglio 36, particella 128, si procederà comunque alla stipula del contratto di compravendita per i rimanenti Immobili, ove non già avvenuta, impegnandosi in tal caso l'aggiudicatario degli Immobili a non recedere dalla operazione oggetto del presente Avviso.

**2.10.** Nel caso in cui, per qualsivoglia ragione, si proceda ad un trasferimento in più fasi degli immobili la garanzia presentata dall'aggiudicatario a copertura della mancata sottoscrizione del contratto di alienazione degli immobili sarà svincolata per un importo proporzionale al valore degli immobili trasferiti e sarà definitivamente svincolata all'atto di sottoscrizione dell'ultimo atto di trasferimento degli immobili che l'Azienda è autorizzata o legittimata a trasferire.

### **3. STRUTTURA DELL'OFFERTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

**3.1.** Il Concorrente dovrà formulare un'offerta congiunta per l'acquisto sia del 100 % del capitale sociale della Società sia della proprietà degli Immobili.

In particolare, non sono ammesse offerte per il solo acquisto delle quote sociali o per il solo acquisto degli Immobili o per il solo acquisto di alcuni Immobili, fermo restando che nel caso in cui il Concorrente sia un (costituito o costituendo) raggruppamento temporaneo di soggetti interessati

[d'ora in avanti, per brevità, “**Raggruppamento temporaneo costituito**” o, rispettivamente, “**Raggruppamento temporaneo costituendo**”] è data la possibilità che il 100% del capitale sociale della Società sia acquistato da uno o più tra i soggetti interessati così raggruppati, nel mentre la proprietà degli Immobili può essere acquistata o dagli stessi soggetti così raggruppati o da altri soggetti (uno o più) parimenti facenti parte del Raggruppamento temporaneo costituito o costituendo.

Nell'offerta il Concorrente dovrà tra l'altro dichiarare di acquistare il 100% delle partecipazioni sociali alle condizioni stabilite nello schema di contratto di compravendita allegato al presente Bando (**Allegato 18**); di acquistare altresì, per sé o per la Società, il diritto di proprietà di tutti gli Immobili alle condizioni stabilite negli schemi di contratto di compravendita allegati al presente Bando (**Allegati 19, 19 bis, 19 ter e 19 quater**)

Parimenti il Concorrente dovrà altresì dichiarare:

- a) di impegnarsi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a non modificare la destinazione ad uso socio – sanitario impressa ai beni, rispettando il vincolo di destinazione ad uso sanitario della durata di 15 anni con decorrenza dal 29.12.2017, istituito dall'art. 2, comma 4, l.r. Veneto n. 33 del 22.10.2014, come modificato dall'art. 33 della l.r. Veneto n. 45 del 29.12.2017;
- b) di impegnarsi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c. a fare quanto di sua competenza **a)** per positivamente completare entro quattro mesi dall'aggiudicazione la procedura per la conferma della sussistenza dei requisiti soggettivi per l'accreditamento a seguito della variazione della compagine societaria della Società; **b)** per il corretto adempimento da parte della Società alle prescrizioni che saranno disposte dall'Amministrazione competente in sede di rinnovo/conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria secondo quanto previsto nel Bando **c)** per il tempestivo avvio da parte della Società, a fronte della qualificazione della Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere quale struttura privata accreditata per la Medicina di laboratorio, e per la celere conclusione delle procedure per acquisire l'autorizzazione e l'accreditamento all'esercizio della Medicina di laboratorio, e per la successiva sottoscrizione del relativo convenzionamento con l'Azienda per l'erogazione del servizio presso la Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere; **d)** per il tempestivo avvio da parte della Società, una volta perfezionato il procedimento per l'incremento della capacità ricettiva da 9 posti a 14 posti per la CTRP, e per la celere conclusione delle procedure per acquisire l'autorizzazione all'esercizio e l'accreditamento e in relazione alla maggiore capacità ricettiva che sarà ammessa per la CTRP;

- c) di essere a conoscenza e accettare che l'Azienda ha la facoltà di non sottoscrivere i contratti oggetto del presente bando e di escutere le relative garanzie di cui all'articolo 6 del presente avviso laddove l'aggiudicatario, entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, non dimostri che, anche a seguito di variazioni della compagine societaria, permangono i requisiti soggettivi necessari per l'accreditamento da parte della Società, acquisendo al riguardo, entro il ridotto termine, il parere positivo dell'Azienda e della CRITE (Commissione Regionale per gli Investimenti Tecnologici ed in Edilizia e delle attività aziendali in materia di patrimonio e alienazioni);
- d) di prendere atto e accettare che gli immobili oggetto di alienazione con il presente Avviso vengono venduti così come sono senza garanzia di qualità e salubrità degli stessi (non prestando l'Azienda alcuna garanzia relativa all'assenza sugli immobili, nel relativo suolo e nel sottosuolo, di sostanze, materiali, rifiuti o composti pericolosi, rifiuti solidi, rifiuti speciali, sostanze tossiche e/o nocive, inquinanti e contaminanti, fenomeni di inquinamento o qualsivoglia altra condizione che determini contaminazione anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative agli immobili nel d.lgs. 152/2006 s.m.i. e nel d.lgs. 4/2008 s.m.i.);
- e) di prendere atto, anche con riferimento agli Edifici D e H (come individuati nella planimetria allegata al bando *sub Allegato 25*) di quanto previsto dal provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Veneto in data 31.1.2019 [cfr. **Allegato 27** al Bando] che dichiara di conoscere e accettare;
- f) di impegnarsi in caso di aggiudicazione a non recedere dall'operazione oggetto del presente Avviso laddove l'Azienda non si trovi nella condizione di trasferire in tutto o in parte l'Edificio D e/o l'Edificio H e/o il terreno catastalmente censito al C.T., Foglio 36, particella 128 a fronte dell'esercizio della prelazione, rispettivamente, sui ridetti edifici da parte del Ministero o da parte di altro soggetto pubblico legittimato o, in relazione al terreno, da parte di terzi legittimati;
- g) di essere a conoscenza ed accettare le condizioni degli schemi di convenzione di contratto di compravendita degli Immobili allegati al bando, ivi comprese quelle relative alle condizioni sospensive e risolutive ivi contenute, quelle relative alle servitù attive e passive costituite o da costituire, apparenti e non apparenti nonché quelle riferite al rispetto della disciplina di cui al d. lgs. 42/2004, anche con riferimento all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ovvero di altro soggetto pubblico legittimato ovvero di altri soggetti terzi legittimati, alla rinuncia da parte dell'aggiudicatario degli Immobili di recedere dai contratti di compravendita e all'impegno da parte dello stesso di rispettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nell'Autorizzazione alla vendita relativa agli Edifici D e H [cfr. **Allegato 28** al Bando], che dichiara di conoscere e accettare ;

h) di conoscere e di impegnarsi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., ad accettare le condizioni di cui agli Schemi degli Accordi contrattuali approvati dalla Regione Veneto ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia (ad oggi approvati con d.G.R. n. 1765/2012 e con i successivi atti modificativi ed integrativi per le prestazioni di specialistica ambulatoriale e con d.G.R. n. 1438/2017 per quanto riguarda le prestazioni afferenti alla CTRP), vigenti e futuri, aventi durata massima triennale (salvo quanto dovesse venire diversamente disposto dalla normativa regionale in materia) e comunque durata non superiore rispetto al periodo di programmazione sanitaria regionale, e di prendere atto e accettare che gli stessi saranno oggetto di revisione annuale tenuto conto del numero di prestazioni sanitarie da erogare e del budget di spesa a disposizione dell'Azienda, e che gli stessi dovranno rispettare quanto previsto dalla programmazione sanitaria regionale per quanto riguarda la quantificazione dei budget di spesa;

i) di essere a conoscenza che lo stato di fatto degli Immobili è quello descritto (anche in ordine alla sussistenza o meno di attestazioni di prestazione energetica e/o di dichiarazioni di conformità degli impianti, nonché alla necessità di interventi di riqualificazione e bonifica) nella perizia in data 06.04.2018 a firma dell'arch. Marco Pagani e nelle integrazioni alla perizia di stima in data 29.06.2018, 28.08.2018, 23.10.2018, 29.11.2018, 3.12.2018 e 20.2.2019 sempre a firma dell'arch. Marco Pagani nonché nella descrizione degli Immobili che sono visionabili secondo quanto previsto dal presente Bando, e che la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale i beni si trovano con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, dando atto di nulla avere a pretendere nei confronti dell'Azienda in relazione alla situazione del ridetto complesso immobiliare, anche sotto il profilo del rispetto degli obblighi imposti dal d. lgs. 42/2004;

j) di impegnarsi in caso di aggiudicazione per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a concedere in comodato d'uso gratuito all'Azienda con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita degli Immobili e per un periodo massimo di 5 anni le unità immobiliari indicate nel documento di gara denominato "***individuazione delle unità immobiliari in comodato***", consentendo sin d'ora all'Azienda di concedere a terzi in tutto o in parte le suddette porzioni di immobili;

k) di impegnarsi in caso di aggiudicazione per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., ad eseguire tempestivamente e a regola d'arte, con oneri e spese anche tecniche a suo esclusivo carico, gli interventi di riqualificazione oggetto delle prescrizioni che verranno indicate in sede di rilascio, a favore della Società, del rinnovo/conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria secondo quanto indicato nel Bando;

- l) di impegnarsi, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., nel caso di esecuzione di interventi edilizi negli Immobili o nelle relative pertinenze, a non ostacolare o rendere più gravoso lo svolgimento delle attività socio sanitarie ed assistenziali all'interno del Complesso Immobiliare, assicurando comunque il regolare svolgimento delle stesse sia da parte della Società, che da parte dell'Azienda o di terzi senza soluzioni di continuità, impegnandosi altresì a risarcire l'Azienda dei danni di qualsivoglia natura che la stessa dovesse subire in conseguenza dell'esecuzione dei suddetti interventi edilizi nonché a manlevare o comunque tenere indenne l'Azienda da richieste risarcitorie che terzi dovessero avanzare nei confronti della stessa in conseguenza dell'esecuzione dei ridetti interventi;
- m) di impegnarsi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a mantenere il personale dipendente della Società, in base alla dotazione organica alla data del presente bando (**Allegato 20**), come da "scheda dotazione organica" allegata al presente bando e di cui gli interessati possono prendere visione; e ciò almeno fino al 31 dicembre 2025 e alle medesime condizioni contrattuali ed economiche (in particolare dovrà essere garantita dalla Società fino a quel momento la continuità occupazionale e i trattamenti economici retributivi vigenti a tutti i lavoratori interessati, col riconoscimento delle anzianità di servizio senza soluzioni di continuità).
- n) di prendere atto e di accettare quanto previsto nel Bando in ordine alla tempistica anche frazionata di trasferimento degli Immobili; di prendere atto ed accettare che nell'ipotesi in cui l'Azienda si trovi nell'impossibilità di trasferire determinati immobili, si procederà alla stipula del contratto di compravendita per gli immobili rimanenti, procedendosi a rideterminare il prezzo complessivo di trasferimento mediante detrazione dal prezzo offerto dal concorrente aggiudicatario di un importo pari al valore dell'immobile o degli immobili non trasferiti (valore calcolato incrementando il valore del singolo immobile ricavato dalle perizie dell'arch. Pagani allegate al bando della percentuale di rialzo di fatto offerta dall'aggiudicatario e determinata rapportando il prezzo complessivo offerto dal concorrente per l'acquisto del diritto di proprietà di tutti i Beni immobili al prezzo complessivo a base d'asta stabilito in 3.648.786,35 (importo ridotto del 10% rispetto al prezzo a base d'asta dei primi due bandi secondo quanto previsto dal d.G.R.V. n.339 del 24 marzo 2016), rimanendo escluso il riconoscimento a favore dell'acquirente di qualsivoglia forma di indennizzo o risarcimento a qualsivoglia titolo per il mancato acquisto dell'immobile o degli immobili non trasferiti; di prendere parimenti atto che al fine di evitare soluzioni di continuità nell'erogazione dell'attività attualmente svolta all'interno dei Beni immobili, qualora all'atto del trasferimento al soggetto aggiudicatario delle quote sociali della Società l'Azienda, secondo quanto previsto nel Bando, non sia ancora nella condizione di poter trasferire all'aggiudicatario o, su richiesta dello stesso, alla Società, la proprietà di uno o più immobili, si procederà all'immediato

trasferimento degli immobili che l'Azienda è autorizzata o legittimata a trasferire, nel mentre l'aggiudicatario e/o la Società, fermo l'obbligo per la Società di garantire la continuità nell'erogazione delle attività di cui sopra, potranno a quei fini chiedere all'Azienda in affitto gli immobili non ancora trasferiti e ciò fino al momento in cui i ridetti immobili rimarranno nella disponibilità dell'Azienda: in tal caso l'aggiudicatario e/o la Società dovranno versare, per i mesi o le frazioni di mese di utilizzo in locazione del singolo immobile, un canone mensile di locazione determinato parametrandolo al canone annuale per un valore pari al 4% del valore dell'immobile non trasferito come sopra determinato (valore calcolato incrementando il valore del singolo immobile quale ricavato dalle perizie dell'arch. Pagani allegate al bando della percentuale di rialzo di fatto offerta dall'aggiudicatario e determinata rapportando il prezzo complessivo offerto dal concorrente per l'acquisto del diritto di proprietà di tutti i Beni immobili al prezzo complessivo a base d'asta stabilito in 3.648.786,35 (importo ridotto del 10% rispetto al prezzo a base d'asta dei primi due bandi secondo quanto previsto dal d.G.R.V. n.339 del 24 marzo 2016).

o) di prendere atto e accettare che in ragione della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico [**“interesse culturale”**] di cui al combinato disposto degli artt. 10, co.1, e 12 del D. Lgs. n. 42/2004 dichiarata con riferimento agli Edifici D e H, la compravendita degli stessi è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o da altro soggetto pubblico legittimato nei termini previsti dall'art. 61 d. lgs. 42/2004, potendosi nelle more procedere al trasferimento dei restanti Immobili, e che in pendenza di tale condizione sospensiva l'Azienda non potrà procedere alla consegna dei ridetti Edifici D e H, giusta quanto previsto dall'art. 61 d. lgs. 42/2004 citato;

p) di impegnarsi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a rispettare il contratto sottoscritto dalla Società con l'Azienda per lo svolgimento dei Servizi C;

q) di rinunciare a chiedere all'Azienda risarcimenti o indennizzi a qualsivoglia titolo nel caso in cui la Società non conseguisse il rinnovo/conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria di specialistica ambulatoriale suindicata entro il termine di validità dell'offerta presentata in Gara dal concorrente e l'Azienda fosse al riguardo chiamata ad annullare o comunque a revocare la presente procedura ad evidenza pubblica e l'aggiudicazione provvisoria eventualmente disposta

**3.2.** L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il miglior prezzo secondo quanto meglio previsto nel successivo articolo 7.

**3.3.** L'offerta economica dovrà indicare il prezzo, in cifre ed in lettere, offerto dal Concorrente per

l'acquisto del 100% delle quote sociali e dovrà altresì indicare il prezzo, in cifre ed in lettere, offerto dal Concorrente per l'acquisto di tutti gli immobili.

Il "prezzo complessivo offerto", calcolato dall'Azienda, è dato dalla somma dei prezzi, da indicarsi, come detto, distintamente, in cifre e in lettere:

\* per l'acquisto del 100% delle quote sociali della Società, da confrontarsi con quello a base d'asta stabilito in € 1.000.000,00 (come indicato nella perizia di stima a firma del dott. Bianchini);

\* per l'acquisto del diritto di proprietà di tutti i Beni Immobili, da confrontarsi con quello a base d'asta stabilito in € 3.648.786,35 (importo ridotto del 10% rispetto al prezzo a base d'asta dei primi due bandi, come indicato nelle perizie dell'arch. Pagani allegate alla presente, secondo quanto previsto dal d.G.R.V. n.339 del 24 marzo 2016).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 d. lgs. 42/2004, si precisa che ai fini della determinazione del valore di compravendita da riportare nei contratti relativi all'alienazione degli Edifici D e H si procederà incrementando il valore del singolo Edificio quale riportato nelle perizie dell'arch. Pagani allegate al bando (rispettivamente: € 215.011,84 per l'Edificio D ed € 39.588,04 per l'Edificio H) della percentuale di rialzo di fatto offerta dall'aggiudicatario e determinata rapportando il prezzo complessivo offerto dal concorrente per l'acquisto del diritto di proprietà di tutti i Beni immobili al prezzo complessivo a base d'asta stabilito in Euro 3.648.786,35 (importo ridotto del 10% rispetto al prezzo a base d'asta dei primi due bandi secondo quanto previsto dal d.G.R.V. n.339 del 24 marzo 2016).

Si precisa altresì, come anticipato, che anche ai fini della determinazione del valore di compravendita da riportare nel contratto (di cui allo schema allegato sub 19 quater) relativo all'alienazione del terreno catastalmente censito al C.T., Foglio 36, particella 128, si procederà incrementando il valore del ridotto terreno quale riportato nelle perizie dell'arch. Pagani allegate al bando (€ 86.600,00) della percentuale di rialzo di fatto offerta dall'aggiudicatario come sopra determinata.

Nel caso di discordanza tra il singolo prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà considerata valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Azienda.

**Non saranno accettate offerte contemplanti un prezzo di acquisto del 100% delle quote sociali della Società al ribasso rispetto al prezzo (€ 1.000.000,00) posto a base di Gara e/o contemplanti un prezzo di acquisto del diritto di proprietà di tutti gli Immobili al ribasso rispetto al prezzo a base d'asta stabilito di Euro 3.648.786,35 (importo ridotto del 10% rispetto al prezzo a base d'asta dei primi due bandi secondo quanto previsto dal d.G.R.V. n.339 del 24 marzo**

2016) **parimenti posto a base di Gara.**

**3.4.** L'offerta dovrà essere sottoscritta dal Concorrente, da chi legalmente lo rappresenta o da un procuratore, fermo restando che in tale ultimo caso dovrà essere prodotta, unitamente all'istanza di partecipazione, l'originale (o copia autentica conforme all'originale) dell'atto notarile di procura, salvo quanto di seguito previsto nel caso di partecipazione di più soggetti interessati in costituendo raggruppamento temporaneo.

#### **4. SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE ALLA GARA**

**4.1.** Sono ammessi a partecipare alla gara:

a) le persone fisiche, titolari di imprese individuali, società, consorzi, associazioni;

b) i raggruppamenti temporanei dei soggetti interessati di cui alla lett. a). In tal caso, dovrà essere allegato l'atto costitutivo (in originale o in copia autenticata conforme all'originale) del raggruppamento con il quale tutti i soggetti interessati conferiscono mandato collettivo speciale con rappresentanza al capogruppo (mandato completo di procura speciale a presentare offerta per conto del raggruppamento); con dichiarazione da presentarsi unitamente alla documentazione da inserirsi nella c.d. "Busta A – Documentazione" o comunque in sede di dichiarazione di offerta economica dovrà essere altresì specificato da parte di quale o quali tra i soggetti raggruppati saranno acquistate le quote sociali e da parte di quale o quali tra i soggetti raggruppati sarà acquistata la proprietà degli Immobili, nonché, nel caso di acquisto congiunto da parte di più soggetti raggruppati delle quote sociali e/o di acquisto congiunto da parte di più soggetti raggruppati della proprietà di Immobili, la ripartizione percentuale delle quote sociali e della quota parte del diritto di proprietà sugli Immobili che i singoli soggetti raggruppati si impegnano ad acquistare, fermo restando che, a pena di esclusione, l'offerta di acquisto dovrà essere formulata per la totalità delle quote sociali della Società e per la totalità del diritto dominicale su tutti gli Immobili posti a base di gara e fermo altresì restando che in mancanza di indicazioni o di inequivoche indicazioni sulla ripartizione percentuale delle quote (sociali e/o di diritto dominicale sugli Immobili) che i singoli soggetti raggruppati si impegnano ad acquistare, le quote non inequivocabilmente oggetto di assegnazione a singoli soggetti raggruppati si intendono oggetto di richiesta vincolante di assegnazione da parte del mandatario;

c) i soggetti interessati di cui alla lett. a) che dichiarino la volontà di riunirsi in caso di aggiudicazione, anche se non ancora riuniti. In tal caso, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti interessati che costituiranno il raggruppamento e nella documentazione prodotta dovrà esserci dichiarazione di impegno con cui tutti i soggetti interessati che costituiranno il raggruppamento dichiarano che, in caso di aggiudicazione della Gara, gli stessi costituiranno il

raggruppamento con l'indicazione del soggetto individuato come mandatario, cui verrà conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza; con dichiarazione, sottoscritta da tutti i soggetti interessati del costituendo raggruppamento, da presentarsi unitamente alla documentazione da inserirsi nella c.d. "Busta A – Documentazione" o comunque in sede di dichiarazione di offerta economica dovrà essere altresì specificato da parte di quale o quali tra i soggetti raggruppati saranno acquistate le quote sociali e da parte di quale o quali tra i soggetti raggruppati sarà acquistata la proprietà degli Immobili, nonché, nel caso di acquisto congiunto da parte di più soggetti raggruppati delle quote sociali e/o di acquisto congiunto da parte di più soggetti raggruppati della proprietà degli Immobili, la ripartizione percentuale delle quote sociali e della quota parte del diritto di proprietà sugli Immobili che i singoli soggetti raggruppati si impegnano ad acquistare, fermo restando che, a pena di esclusione, l'offerta di acquisto dovrà essere formulata per la totalità delle quote sociali della Società e per la totalità del diritto dominicale su tutti gli Immobili posti a base di gara e fermo altresì restando che in mancanza di indicazioni o di inequivoche indicazioni sulla ripartizione percentuale delle quote (sociali e/o di diritto dominicale sugli Immobili) che i singoli soggetti raggruppati si impegnano ad acquistare, le quote non inequivocabilmente oggetto di assegnazione a singoli soggetti raggruppati si intendono oggetto di richiesta vincolante di assegnazione da parte del mandatario

**4.2.** I requisiti di cui al presente bando dovranno essere in capo a tutti i soggetti raggruppati e a tutti i soggetti interessati che costituiranno il raggruppamento.

È fatto divieto al medesimo soggetto di partecipare alla Gara in più raggruppamenti temporanei anche tramite società controllate o collegate, ovvero di partecipare in forma individuale o in altra forma (es.: quale consorziato in un consorzio), qualora partecipi anche a un raggruppamento temporaneo, pena l'esclusione di entrambi i partecipanti.

**4.3.** È ammessa anche la partecipazione congiunta di più soggetti interessati che, anziché riunirsi in un costituito o costituendo raggruppamento temporaneo di soggetti interessati, intendono riunirsi in un Consorzio, costituito o costituendo. In tal caso

- al costituito Consorzio di soggetti interessati si applicano le disposizioni dettate per il Raggruppamento temporaneo costituito fermo restando che
  - il riferimento al mandatario nel raggruppamento temporaneo costituito va inteso come riferimento al consorziato capogruppo o comunque a chi legalmente rappresenta il Consorzio,

- in luogo dell'atto costitutivo del raggruppamento temporaneo costituito va presentato lo statuto del Consorzio,
- il riferimento ai soggetti raggruppati va inteso come riferimento ai soggetti consorziati;
- al costituendo Consorzio di operatori si applicano le disposizioni dettate per il costituendo Raggruppamento temporaneo fermo restando che
  - il riferimento al promissario mandatario nel raggruppamento temporaneo da costituire va inteso come riferimento al promissario consorziato capogruppo del Consorzio,
  - il riferimento ai soggetti interessati che costituiranno il raggruppamento va inteso come riferimento ai soggetti interessati che costituiranno il consorzio,
  - la dichiarazione di impegno con cui tutti i soggetti interessati che costituiranno il raggruppamento dichiarano che, in caso di aggiudicazione della Gara, gli stessi costituiranno il raggruppamento con l'indicazione del soggetto individuato come mandatario, cui verrà conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza va intesa come dichiarazione di impegno, sottoscritta da tutti i componenti del costituendo consorzio, a costituire in caso di aggiudicazione il Consorzio con l'indicazione del soggetto individuato come consorziato capogruppo.

**4.4.** I soggetti facenti parte del raggruppamento o del Consorzio costituito o costituendo si assumeranno, con la sottoscrizione dell'offerta, obblighi solidali nei confronti dell'Azienda.

## **5. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

### **Divieti ed esclusioni.**

Non possono procedere all'acquisto di quanto posto in vendita dall'Azienda i soggetti:

- che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo (salvo le ipotesi di concordato con continuità aziendale di cui al primo comma dell'art. 186 bis, r.d. 267/1942) o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che si trovano in stato di interdizione giudiziale, legale, inabilitazione, incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Costituiscono cause di divieto di partecipazione alla presente Gara e, dunque, di esclusione le seguenti ipotesi:

- a) il mancato possesso dei requisiti di cui all'art. 80, commi 1 e 2, del d. lgs. n. 50 del 2016; ai sensi dell'art. 1-bis, comma 14, della l.n. 383/2001, sono esclusi i soggetti che si avvalgono dei piani individuali di emersione fino alla conclusione del periodo di emersione;
- b) situazione che vede un partecipante alla Gara, rispetto ad un altro partecipante alla

medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;

c) la ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 1471 c.c., il quale prevede che *“Non possono essere compratori nemmeno all’asta pubblica, né direttamente né per interposta persona 1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura; 2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero; 3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi; 4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell’articolo 1395. Nei primi due casi l’acquisto è nullo; negli altri è annullabile”*.

## **6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

**6.1.** Il plico contenente l'offerta e la documentazione richiesta dal Bando deve essere presentato all'Ufficio Protocollo dell'Azienda U.L.S.S n.3 Serenissima, in Mestre, via Don Tosatto n. 147 **entro le ore 12,00 del 02.08.2021.**

L'Ufficio Protocollo è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 13.30 e dal lunedì al giovedì dalle ore 14.30 alle ore 17.00. L'Ufficio Protocollo rilascerà apposita ricevuta comprovante il giorno e l'ora dell'avvenuta consegna.

Il plico può essere consegnato a mezzo del servizio postale, anche con autoprestazione di cui all'articolo 8 del decreto legislativo n. 261 del 1999, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio sopra indicato.

È altresì facoltà del concorrente la consegna a mano del plico, entro il suddetto termine perentorio, allo stesso indirizzo di cui sopra.

In ogni caso farà fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione.

Il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente. L'Azienda non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico.

Trascorso il termine fissato per la scadenza della presentazione delle offerte, non è riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Il plico deve essere idoneamente chiuso e sigillato (anche solo con nastro adesivo), controfirmato lungo i lembi di chiusura, e deve recare all'esterno, oltre all'indicazione del mittente (in caso di RTI dovrà essere riportata l'esatta indicazione dei componenti) e all'indirizzo dello stesso, la dicitura:

**“offerta per l’acquisto delle quote sociali di CITTADELLA SOCIO-SANITARIA DI CAVARZERE S.R.L. e degli Immobili – Lotto Unico anche con vincolo di destinazione d’uso sanitario”.**

**6.2.** Il plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta debitamente chiuse, sigillate (anche solo con nastro adesivo), e controfirmate lungo i lembi di chiusura e recanti l’indicazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, “A – Documentazione” e “B – Offerta economica”.

#### **Busta “A – Documentazione”**

Nella busta “A – Documentazione” devono essere contenuti i seguenti documenti:

**i) Domanda** di partecipazione alla Gara, da compilarsi utilizzando preferibilmente il modello allegato sub “A” (Allegato 21), sottoscritta dal Concorrente / da chi legalmente rappresenta il Concorrente, a cui deve essere allegata copia fotostatica di un valido documento di identità del/i sottoscrittore/i. La domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del Concorrente o di chi legalmente lo rappresenta e, in tal caso, deve essere incluso l’originale (o copia autentica conforme all’originale) dell’atto notarile di procura.

La sottoscrizione implica l’accettazione, senza condizione o riserva alcuna, di tutte le norme e disposizioni contenute nel presente Bando e dallo stesso richiamate, negli schemi di contratto richiamati nel bando, nello statuto della Società e nelle perizie di stima delle quote sociali della Società e degli Immobili nonché più in generale in qualsiasi altro documento attinente alla vendita delle quote della Società e degli Immobili.

Sulla base di quanto indicato nel modello allegato sub “A”, il Concorrente dovrà dichiarare, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che non sussistono a suo carico cause di esclusione o divieti di cui al precedente paragrafo 5 (“Requisiti di partecipazione”).

Dovrà altresì dichiarare:

*i.i]* nel caso in cui il Concorrente sia una persona giuridica o comunque imprenditore, l’iscrizione alla C.C.I.A.A. indicando per quale attività è iscritta l’impresa, forma giuridica, sede ditta (località/c.a.p.- indirizzo), codice fiscale, Partita I.V.A.;

*i.ii]* i dati identificativi (nome, cognome, luogo e data di nascita e residenza, nonché numero di codice fiscale, qualifica) del titolare, direttori tecnici e soci accomandatari o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, di tutti i soci nel caso di società semplice e in nome collettivo, dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali e speciali, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;

*i.iii]* nonché

a) di impegnarsi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a non modificare la destinazione ad uso socio – sanitario impressa ai beni, rispettando il vincolo di destinazione ad uso sanitario della durata di 15 anni con decorrenza dal 29.12.2017, istituito dall'art. 2, comma 4, l.r. Veneto n. 33 del 22.10.2014, come modificato dall'art. 33 della l.r. Veneto n. 45 del 29.12.2017;

b) di impegnarsi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c. a fare quanto di sua competenza *a)* per positivamente completare entro quattro mesi dall'aggiudicazione la procedura per la conferma della sussistenza dei requisiti soggettivi per l'accreditamento a seguito della variazione della compagine societaria della Società; *b)* per il corretto adempimento da parte della Società alle prescrizioni che saranno disposte dall'Amministrazione competente in sede di rinnovo/conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria secondo quanto previsto nel Bando *c)* per il tempestivo avvio da parte della Società, a fronte della qualificazione della Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere quale struttura privata accreditata per la Medicina di laboratorio, e per la celere conclusione delle procedure per acquisire l'autorizzazione e l'accreditamento all'esercizio della Medicina di laboratorio, e per la successiva sottoscrizione del relativo convenzionamento con l'Azienda per l'erogazione del servizio presso la Cittadella Socio – Sanitaria di Cavarzere; *d)* per il tempestivo avvio da parte della Società, una volta perfezionato il procedimento per l'incremento della capacità ricettiva da 9 posti a 14 posti per la CTRP, e per la celere conclusione delle procedure per acquisire l'autorizzazione all'esercizio e l'accreditamento e in relazione alla maggiore capacità ricettiva che sarà ammessa per la CTRP;

c) di essere a conoscenza e accettare che l'Azienda ha la facoltà di non sottoscrivere i contratti oggetto del presente bando e di escutere le relative garanzie di cui all'articolo 6 del presente avviso laddove l'aggiudicatario, entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, non dimostri che, anche a seguito di variazioni della compagine societaria, permangono i requisiti soggettivi necessari per l'accreditamento da parte della Società, acquisendo al riguardo, entro il ridetto termine, il parere positivo dell'Azienda e della CRITE (Commissione Regionale per gli Investimenti Tecnologici ed in Edilizia e delle attività aziendali in materia di patrimonio e alienazioni);

d) di prendere atto e accettare che gli immobili oggetto di alienazione con il presente Avviso vengono venduti così come sono senza garanzia di qualità e salubrità degli stessi

(non prestando l'Azienda alcuna garanzia relativa all'assenza sugli immobili, nel relativo suolo e nel sottosuolo, di sostanze, materiali, rifiuti o composti pericolosi, rifiuti solidi, rifiuti speciali, sostanze tossiche e/o nocive, inquinanti e contaminanti, fenomeni di inquinamento o qualsivoglia altra condizione che determini contaminazione anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative agli immobili nel d.lgs. 152/2006 s.m.i. e nel d.lgs. 4/2008 s.m.i.);

e) di prendere atto, anche con riferimento agli Edifici D e H (come individuati nella planimetria allegata al bando *sub Allegato 25*) di quanto previsto dal provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Veneto in data 31.1.2019 [cfr. **Allegato 27** al Bando] che dichiara di conoscere e accettare;

f) di impegnarsi in caso di aggiudicazione a non recedere dall'operazione oggetto del presente Avviso laddove l'Azienda non si trovi nella condizione di trasferire in tutto o in parte l'Edificio D e/o l'Edificio H e/o il terreno catastalmente censito al C.T., Foglio 36, particella 128 a fronte dell'esercizio della prelazione, rispettivamente, sui ridetti edifici da parte del Ministero o da parte di altro soggetto pubblico legittimato o, in relazione al terreno, da parte di terzi legittimati;

g) di essere a conoscenza ed accettare le condizioni degli schemi di convenzione di contratto di compravendita degli Immobili allegati al bando, ivi comprese quelle relative alle condizioni sospensive e risolutive ivi contenute, quelle relative alle servitù attive e passive costituite o da costituire, apparenti e non apparenti nonché quelle riferite al rispetto della disciplina di cui al d. lgs. 42/2004, anche con riferimento all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ovvero di altro soggetto pubblico legittimato ovvero di altri soggetti terzi legittimati, alla rinuncia da parte dell'aggiudicatario degli Immobili di recedere dai contratti di compravendita e all'impegno da parte dello stesso di rispettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nell'Autorizzazione alla vendita relativa agli Edifici D e H [cfr. **Allegato 28** al Bando], che dichiara di conoscere e accettare;

h) di conoscere e di impegnarsi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., ad accettare le condizioni di cui agli Schemi degli Accordi contrattuali approvati dalla Regione Veneto ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia (ad oggi approvati con d.G.R. n. 1765/2012 e con i successivi atti modificativi ed integrativi per le prestazioni di specialistica ambulatoriale e con d.G.R. n. 1438/2017 per quanto riguarda le prestazioni afferenti alla CTRP), vigenti e futuri,

aventi durata massima triennale (salvo quanto dovesse venire diversamente disposto dalla normativa regionale in materia) e comunque durata non superiore rispetto al periodo di programmazione sanitaria regionale, e di prendere atto e accettare che gli stessi saranno oggetto di revisione annuale tenuto conto del numero di prestazioni sanitarie da erogare e del budget di spesa a disposizione dell'Azienda, e che gli stessi dovranno rispettare quanto previsto dalla programmazione sanitaria regionale per quanto riguarda la quantificazione dei budget di spesa;

i) di essere a conoscenza che lo stato di fatto degli Immobili è quello descritto (anche in ordine alla sussistenza o meno di attestazioni di prestazione energetica e/o di dichiarazioni di conformità degli impianti, nonché alla necessità di interventi di riqualificazione e bonifica) nella perizia in data 06.04.2018 a firma dell'arch. Marco Pagani e nelle integrazioni alla perizia di stima in data 29.06.2018, 28.08.2018, 23.10.2018, 29.11.2018, 3.12.2018 e 20.2.2019 sempre a firma dell'arch. Marco Pagani nonché nella descrizione degli Immobili che sono visionabili secondo quanto previsto dal presente Bando, e che la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale i beni si trovano con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, dando atto di nulla avere a pretendere nei confronti dell'Azienda in relazione alla situazione del ridetto complesso immobiliare, anche sotto il profilo del rispetto degli obblighi imposti dal d. lgs. 42/2004;

j) di impegnarsi in caso di aggiudicazione per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a concedere in comodato d'uso gratuito all'Azienda con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita degli Immobili e per un periodo massimo di 5 anni le unità immobiliari indicate nel documento di gara denominato "*individuazione delle unità immobiliari in comodato*", consentendo sin d'ora all'Azienda di concedere a terzi in tutto o in parte le suddette porzioni di immobili;

k) di impegnarsi in caso di aggiudicazione per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., ad eseguire tempestivamente e a regola d'arte, con oneri e spese anche tecniche a suo esclusivo carico, gli interventi di riqualificazione oggetto delle prescrizioni che verranno indicate in sede di rilascio, a favore della Società, del rinnovo/conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria secondo quanto indicato nel Bando;

l) di impegnarsi, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., nel caso di

esecuzione di interventi edilizi negli Immobili o nelle relative pertinenze, a non ostacolare o rendere più gravoso lo svolgimento delle attività socio sanitarie ed assistenziali all'interno del Complesso Immobiliare, assicurando comunque il regolare svolgimento delle stesse sia da parte della Società, che da parte dell'Azienda o di terzi senza soluzioni di continuità, impegnandosi altresì a risarcire l'Azienda dei danni di qualsivoglia natura che la stessa dovesse subire in conseguenza dell'esecuzione dei suddetti interventi edilizi nonché a manlevare o comunque tenere indenne l'Azienda da richieste risarcitorie che terzi dovessero avanzare nei confronti della stessa in conseguenza dell'esecuzione dei ridetti interventi;

m) di impegnarsi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a mantenere il personale dipendente della Società, in base alla dotazione organica alla data del presente bando (**Allegato 20**), come da "scheda dotazione organica" allegata al presente bando e di cui gli interessati possono prendere visione; e ciò almeno fino al 31 dicembre 2025 e alle medesime condizioni contrattuali ed economiche (in particolare dovrà essere garantita dalla Società fino a quel momento la continuità occupazionale e i trattamenti economici retributivi vigenti a tutti i lavoratori interessati, col riconoscimento delle anzianità di servizio senza soluzioni di continuità).

n) di prendere atto e di accettare quanto previsto nel Bando in ordine alla tempistica anche frazionata di trasferimento degli Immobili; di prendere atto ed accettare che nell'ipotesi in cui l'Azienda si trovi nell'impossibilità di trasferire determinati immobili, si procederà alla stipula del contratto di compravendita per gli immobili rimanenti, procedendosi a rideterminare il prezzo complessivo di trasferimento mediante detrazione dal prezzo offerto dal concorrente aggiudicatario di un importo pari al valore dell'immobile o degli immobili non trasferiti (valore calcolato incrementando il valore del singolo immobile ricavato dalle perizie dell'arch. Pagani allegate al bando della percentuale di rialzo di fatto offerta dall'aggiudicatario e determinata rapportando il prezzo complessivo offerto dal concorrente per l'acquisto del diritto di proprietà di tutti i Beni immobili al prezzo complessivo a base d'asta stabilito in 3.648.786,35 (importo ridotto del 10% rispetto al prezzo a base d'asta dei primi due bandi secondo quanto previsto dal d.G.R.V. n.339 del 24 marzo 2016), rimanendo escluso il riconoscimento a favore dell'acquirente di qualsivoglia forma di indennizzo o risarcimento a qualsivoglia titolo per il mancato acquisto dell'immobile o degli immobili non trasferiti; di prendere parimenti atto che al fine di evitare soluzioni di continuità nell'erogazione dell'attività

attualmente svolta all'interno dei Beni immobili, qualora all'atto del trasferimento al soggetto aggiudicatario delle quote sociali della Società l'Azienda, secondo quanto previsto nel Bando, non sia ancora nella condizione di poter trasferire all'aggiudicatario o, su richiesta dello stesso, alla Società, la proprietà di uno o più immobili, si procederà all'immediato trasferimento degli immobili che l'Azienda è autorizzata o legittimata a trasferire, nel mentre l'aggiudicatario e/o la Società, fermo l'obbligo per la Società di garantire la continuità nell'erogazione delle attività di cui sopra, potranno a quei fini chiedere all'Azienda in affitto gli immobili non ancora trasferiti e ciò fino al momento in cui i ridetti immobili rimarranno nella disponibilità dell'Azienda: in tal caso l'aggiudicatario e/o la Società dovranno versare, per i mesi o le frazioni di mese di utilizzo in locazione del singolo immobile, un canone mensile di locazione determinato parametrando al canone annuale per un valore pari al 4% del valore dell'immobile non trasferito come sopra determinato (valore calcolato incrementando il valore del singolo immobile quale ricavato dalle perizie dell'arch. Pagani allegate al bando della percentuale di rialzo di fatto offerta dall'aggiudicatario e determinata rapportando il prezzo complessivo offerto dal concorrente per l'acquisto del diritto di proprietà di tutti i Beni immobili al prezzo complessivo a base d'asta stabilito in 3.648.786,35 (importo ridotto del 10% rispetto al prezzo a base d'asta dei primi due bandi secondo quanto previsto dal d.G.R.V. n.339 del 24 marzo 2016);

n) di prendere atto e accettare che in ragione della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico [**“interesse culturale”**] di cui al combinato disposto degli artt. 10, co.1, e 12 del D. Lgs. n. 42/2004 dichiarata con riferimento agli Edifici D e H, la compravendita degli stessi è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o da altro soggetto pubblico legittimato nei termini previsti dall'art. 61 d. lgs. 42/2004, potendosi nelle more procedere al trasferimento dei restanti Immobili, e che in pendenza di tale condizione sospensiva l'Azienda non potrà procedere alla consegna dei ridetti Edifici D e H, giusta quanto previsto dall'art. 61 d. lgs. 42/2004 citato;

o) di impegnarsi in caso di aggiudicazione, per sé e per la Società, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., a rispettare il contratto sottoscritto dalla Società con l'Azienda per lo svolgimento dei Servizi C;

p) di rinunciare a chiedere all'Azienda risarcimenti o indennizzi a qualsivoglia titolo nel caso in cui la Società non conseguisse il rinnovo/conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria di specialistica

ambulatoriale suindicata entro il termine di validità dell'offerta presentata in Gara dal concorrente e l'Azienda fosse al riguardo chiamata ad annullare o comunque a revocare la presente procedura ad evidenza pubblica e l'aggiudicazione provvisoria eventualmente disposta

**ii) Garanzie a copertura**

1) della mancata sottoscrizione del contratto di acquisto di quote sociali della Società dell'importo di € 50.000,00.

2) della mancata sottoscrizione dei contratti di alienazione degli Immobili dell'importo di € 182.439,32, pari al 5% del prezzo a base d'asta ai sensi della D.G.R. 339/2016.

Entrambe le garanzie dovranno essere prestate mediante il versamento dei suindicati importi a mezzo assegno circolare intestato all'Azienda o bonifico bancario alle seguenti coordinate IT66C0306902126100000046019.

In tal caso, il concorrente dovrà inserire all'interno della busta A l'assegno circolare o la ricevuta in originale comprovante l'eseguito bonifico bancario delle somme poste a garanzia dell'offerta e dovrà indicare nella Domanda di partecipazione alla gara gli estremi del conto corrente presso il quale procedere all'accredito delle somme versate a titolo di garanzia nel caso in cui il Concorrente non risultasse aggiudicatario della gara.

In alternativa, le garanzie potranno essere date mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

A pena di invalidità, le garanzie dovranno prevedere espressamente, tra l'altro:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- b) la rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal 2° comma dell'art. 1957 del codice civile;
- c) l'operatività della garanzia entro e non oltre quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Azienda.

Sempre a pena di invalidità, le garanzie devono:

- d) avere validità per almeno centottanta giorni dalla data della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
- e) contenere tutti gli elementi necessari alla sua valida costituzione (quali, a titolo esemplificativo, data di stipula ed operatività, sottoscrizione in originale del fideiussore e del

concorrente etc.) al fine di evitare che il fideiussore sollevi eccezioni al momento della richiesta di escussione della polizza.

Le garanzie verranno rispettivamente svincolate alla sottoscrizione del contratto di cessione delle quote e alla sottoscrizione dei contratti di compravendita degli Immobili da parte del Concorrente aggiudicatario, fermo restando quanto previsto al precedente punto 2.10. Le garanzie presentate dai concorrenti non aggiudicatari verranno svincolate entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione, anche quando non sia ancora scaduto il termine di efficacia della garanzia.

In caso di raggruppamenti temporanei costituiti, le cauzioni devono essere prestate dal mandatario specificando che esse sono prestate a garanzia dell'adempimento da parte di tutti i soggetti raggruppati; in caso di raggruppamenti temporanei costituendi, le cauzioni devono essere prestate da uno dei soggetti interessati che costituiranno il raggruppamento con la specificazione che esse sono prestate a garanzia dell'adempimento da parte di tutti i soggetti interessati che costituiranno il raggruppamento

- iii)** Impegno di un garante al rilascio delle fideiussioni di cui al successivo articolo 8;
- iv)** Dichiarazione (da inserire eventualmente all'interno della domanda di partecipazione) che nulla osta alla partecipazione alla gara e all'aggiudicazione dei contratti posti a base di Gara secondo le disposizioni del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- v)** In caso di raggruppamento temporaneo di operatori già costituito: atto costitutivo (in originale o in copia autenticata conforme all'originale) del raggruppamento con il quale tutti i soggetti interessati conferiscono mandato collettivo speciale con rappresentanza al capogruppo (mandato completo di procura speciale a presentare offerta per conto del raggruppamento); con dichiarazione da presentarsi unitamente alla documentazione da inserirsi nella c.d. "Busta A – Documentazione" o comunque in sede di dichiarazione di offerta economica dovrà essere altresì specificato da parte di quale o quali tra i soggetti raggruppati saranno acquistate le quote sociali e da parte di quale o quali tra i soggetti raggruppati sarà acquistata la proprietà degli Immobili, nonché, nel caso di acquisto congiunto da parte di più soggetti raggruppati delle quote sociali e/o di acquisto congiunto da parte di più soggetti raggruppati della proprietà degli Immobili, la ripartizione percentuale delle quote sociali e della quota parte del diritto di proprietà sugli Immobili che i singoli soggetti raggruppati si impegnano ad acquistare, fermo restando che, a pena di esclusione, l'offerta di acquisto dovrà essere

formulata per la totalità delle quote sociali della Società e per la totalità del diritto dominicale su tutti gli Immobili posti a base di gara e fermo altresì restando che in mancanza di indicazioni o di inequivoche indicazioni sulla ripartizione percentuale delle quote (sociali e/o di diritto dominicale sugli Immobili) che i singoli soggetti raggruppati si impegnano ad acquistare, le quote non inequivocabilmente oggetto di assegnazione a singoli soggetti raggruppati si intendono oggetto di richiesta vincolante di assegnazione da parte del mandatario;

- vi)** In caso di raggruppamenti temporanei da costituire: dichiarazione di impegno con cui tutti i soggetti interessati che costituiranno il raggruppamento dichiarano che, in caso di aggiudicazione della Gara, gli stessi costituiranno il raggruppamento con l'indicazione del soggetto individuato come mandatario, cui verrà conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza; con dichiarazione, sottoscritta da tutti i soggetti interessati del costituendo raggruppamento, da presentarsi unitamente alla documentazione da inserirsi nella c.d. "Busta A – Documentazione" o comunque in sede di dichiarazione di offerta economica dovrà essere altresì specificato da parte di quale o quali tra i soggetti raggruppati saranno acquistate le quote sociali e da parte di quale o quali tra i soggetti raggruppati sarà acquistata la proprietà degli Immobili, nonché, nel caso di acquisto congiunto da parte di più soggetti raggruppati delle quote sociali e/o di acquisto congiunto da parte di più soggetti raggruppati della proprietà degli Immobili, la ripartizione percentuale delle quote sociali e della quota parte del diritto di proprietà sugli Immobili che i singoli soggetti raggruppati si impegnano ad acquistare, fermo restando che, a pena di esclusione, l'offerta di acquisto dovrà essere formulata per la totalità delle quote sociali della Società e per la totalità del diritto dominicale su tutti gli Immobili posti a base di gara e fermo altresì restando che in mancanza di indicazioni o di inequivoche indicazioni sulla ripartizione percentuale delle quote (sociali e/o di diritto dominicale sugli Immobili) che i singoli soggetti raggruppati si impegnano ad acquistare, le quote non inequivocabilmente oggetto di assegnazione a singoli soggetti raggruppati si intendono oggetto di richiesta vincolante di assegnazione da parte del mandatario;
- vii)** ai fini delle verifiche attinenti il rispetto della normativa antimafia, dichiarazione attestante l'esistenza di eventuali soggetti conviventi maggiorenni anche "more uxorio" con coloro che ricoprono le cariche di cui all'art. 80 co. 3 del D. Lgs. 50/2016, compilando preferibilmente l'apposito modulo allegato al presente avviso sub Allegato A1 (**Allegato 22**). Qualora

l'Impresa sia iscritta alle White List potrà essere allegata, in alternativa alla dichiarazione di cui sopra, copia conforme della comunicazione di avvenuta iscrizione.

Si precisa che:

- le dichiarazioni circa l'insussistenza delle cause di esclusione o divieti di cui al precedente paragrafo 5 ("Requisiti di partecipazione") [e in particolare quelle sull'insussistenza delle cause di esclusione di cui ai punti a) e c) del ridetto paragrafo 5 del Bando] e le ulteriori dichiarazioni di cui al punto iv) del presente paragrafo devono essere rese anche da – o devono riferirsi a – tutti i soggetti di cui al punto i) *sub i.ii]* del presente paragrafo, ai sensi dell'art. 80 comma 3 del Codice. Nel caso di società, diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice, nelle quali siano presenti due soli soci, ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria, le dichiarazioni devono essere rese da entrambi i soci. In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d'azienda, le suddette dichiarazioni devono essere rese anche dagli amministratori e da direttori tecnici che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l'azienda nell'ultimo anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara. Qualora i suddetti soggetti non siano in condizione di rendere la richiesta attestazione, questa può essere resa dal legale rappresentante, mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nella quale si dichiara il possesso dei requisiti richiesti, indicando nominativamente i soggetti per i quali si rilascia la dichiarazione;
- nel caso di raggruppamenti temporanei di operatori costituiti o costituendi:
  - \* la domanda di partecipazione e le dichiarazioni di cui ai punti i), iv) e vii) dovranno essere presentate da tutti i soggetti raggruppati o soggetti interessati che costituiranno il raggruppamento;
  - \* i documenti di cui ai punti ii) e iii) potranno essere presentati unicamente dal componente individuato quale mandatario.

**Busta "B – Offerta economica"**

Nella busta "B – Offerta economica" devono essere contenuti i seguenti documenti:

\* **Dichiarazione in bollo**, redatta in lingua italiana in conformità al modello allegato "B" (**Allegato 23**) al presente Bando, sottoscritta dal Concorrente e / o da chi legalmente rappresenta l'offerente o da un suo procuratore, con cui il Concorrente:

- dichiara di acquistare il 100% delle partecipazioni sociali della Società alle condizioni

stabilite nello schema di contratto di compravendita allegato al presente Bando; dichiara di acquistare altresì, per sé o per la Società, il diritto di proprietà di tutti gli Immobili alle condizioni stabilite negli schemi di contratto di compravendita allegati al presente Bando;

- formula l'offerta per l'acquisto del 100% del capitale sociale della Società e del 100% della proprietà di tutti gli immobili.

In particolare, l'offerta economica dovrà indicare il prezzo, in cifre ed in lettere, offerto dal Concorrente per l'acquisto del 100% delle quote sociali e dovrà altresì indicare il prezzo, in cifre ed in lettere, offerto dal Concorrente per l'acquisto di tutti gli Immobili.

In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti non ancora costituiti, è richiesta la sottoscrizione da parte di ciascun soggetto interessato che costituirà il raggruppamento.

## **7. MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE.**

### *Norme generali*

La partecipazione alla gara implica accettazione incondizionata delle regole contenute nel presente bando.

L'alienazione sarà disposta a favore del Concorrente che avrà presentato il miglior prezzo, ovvero sia al Concorrente che abbia offerto il prezzo complessivo (sommatoria del prezzo per l'acquisto del 100% delle partecipazioni sociali della Società e del prezzo per l'acquisto del 100% della proprietà degli Immobili) più alto.

Si procede ad aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta.

Il Concorrente è vincolato alla propria offerta per un periodo di 180 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per la presentazione della stessa, ferma restando la possibilità per l'Azienda di chiedere il differimento del ridetto termine.

L'Azienda si riserva la facoltà di interrompere, a proprio insindacabile giudizio, la Gara in qualsivoglia momento e a non procedere all'aggiudicazione, qualora, per qualunque motivo ritenga l'offerta, complessivamente intesa, non conveniente, senza peraltro che i soggetti interessati possano avanzare nei suoi confronti pretese di alcun genere a titolo di risarcimento

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio, ai sensi degli artt. 1 e 18 della L. 216/74 e succ. mod. ed integrazioni. Il presente Bando e la ricezione delle eventuali offerte irrevocabili di acquisto non

comportano per l'Azienda alcun obbligo di impegno di vendita nei confronti dei soggetti interessati. In seguito all'aggiudicazione provvisoria si procederà alla verifica dei requisiti richiesti dal bando di gara e dichiarati con l'istanza di partecipazione alla Gara.

### ***Operazioni di gara***

Eventuali chiarimenti potranno essere chiesti via pec inviando la relativa domanda all'indirizzo: protocollo.aulss3@pecveneto.it entro il termine del 20 luglio 2021.

La prima seduta pubblica avrà luogo presso la sede legale dell'Azienda, in Via Don Tosatto 147 30174 Mestre (Ve) il giorno **03.08.2021 alle ore 12** e vi potranno partecipare i concorrenti persone fisiche e, nel caso di partecipazione di imprese, i legali rappresentanti dei soggetti interessati oppure persone munite di specifica delega. Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi.

Eventuali successive sedute pubbliche avranno luogo presso la medesima sede all'orario e giorno che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico dell'Azienda e/o PEC almeno due giorni prima della data fissata.

Sulla base della documentazione contenuta nella busta A, si procederà, nella prima seduta:

- alla verifica della tempestività dell'arrivo dei plichi inviati dai Concorrenti, della loro integrità e, una volta aperti, al controllo della completezza e della correttezza formale della documentazione amministrativa;
- ad escludere dalla gara i Concorrenti che non soddisfino le condizioni di partecipazione previste dal presente Bando;
- ad aprire le buste contenenti le offerte economiche, dando lettura dei prezzi offerti e provvedendo alla formazione della graduatoria provvisoria di gara.

In caso di parità delle offerte, qualora alla seduta di apertura delle offerte siano presenti i soggetti, debitamente rappresentati, che hanno offerto lo stesso miglior prezzo, gli stessi saranno invitati a presentare immediatamente una sostitutiva offerta in aumento, compilando uno stampato fornito dall'Azienda da inserirsi in una busta parimenti fornita dall'Azienda che dovrà essere restituita all'Azienda debitamente chiusa. Gli interessati dovranno presentare le eventuali nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati.

Qualora in sede di seduta pubblica manchi anche uno solo tra i soggetti che hanno effettuato la stessa migliore offerta, a tutti i ridetti soggetti verrà richiesto, a mezzo pec o a mezzo di raccomandata A.R. di presentare una nuova o superiore offerta entro il termine, comunque non superiore di 10 giorni, fissato dall'Azienda. Nel caso non pervenga nessuna offerta migliorativa,

nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. Nel caso in cui nella nuova seduta si verifichi una nuova parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure previste da questo paragrafo.

All'esito delle operazioni di cui sopra, sarà redatta la graduatoria definitiva e si formalizzerà proposta di aggiudicare la gara al concorrente che ha presentato il miglior prezzo.

## **8. ADEMPIMENTI CONTRATTUALI**

L'atto di alienazione delle quote sociali, fermo quanto previsto nel paragrafo 2.2.1 del presente Avviso, sarà stipulato entro e non oltre il 60° giorno successivo all'aggiudicazione definitiva, con atto rogitato da notaio come da schema di contratto allegato al presente Bando; per la sottoscrizione degli atti di alienazione degli Immobili si richiamano le precisazioni di cui al precedente articolo 2.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse presentarsi alla stipula del contratto di alienazione delle quote sociali e/o non fosse nelle condizioni di poter sottoscrivere il contratto secondo quanto previsto nel presente avviso e/o non provvedesse nei termini stabiliti a quanto di sua competenza, non versando il saldo del prezzo di acquisto prima del rogito, l'Azienda escuterà la relativa cauzione a titolo di risarcimento danni e rimborso spese, salva l'azione di maggior danno da far valere in sede competente.

Parimenti, nel caso in cui l'aggiudicatario o, nel caso in cui questi abbia dichiarato in sede di gara di impegnarsi ad acquistare gli immobili per la Società, il legale rappresentante della Società medesima o un soggetto parimenti titolato non dovesse presentarsi alla stipula dei contratti di alienazione degli immobili e/o non provvedesse nei termini stabiliti a quanto di sua competenza, non versando il saldo del prezzo di acquisto prima del rogito, l'Azienda escuterà la relativa cauzione a titolo di risarcimento danni e rimborso spese, salva l'azione di maggior danno da far valere in sede competente.

In sede di sottoscrizione dell'atto di acquisto delle quote sociali l'aggiudicatario dovrà presentare una garanzia fideiussoria con una durata non inferiore a 12 mesi per un importo pari a Euro 3.500.000,00 a garanzia del rispetto del proprio impegno in ordine alla sottoscrizione, da parte della Società, di uno o più specifici Accordi contrattuali *ex art. 8 quinquies* d. lgs. 502/1992 e art. 17 l.R. 22/2002 con l'Azienda per la fornitura dei servizi A, alle condizioni di cui agli schemi approvati dalla Regione Veneto secondo la normativa in materia e alle ulteriori condizioni previste nel presente Avviso, nonché a garanzia del pagamento di penali come di seguito indicato. La garanzia verrà svincolata al momento della sottoscrizione dei contratti di servizio con l'Azienda.

In caso di mancato rispetto degli impegni in ordine alla sottoscrizione degli Accordi Contrattuali *ex art. 8 quinquies* d. lgs. 502/1992 e art. 17 l.R. 22/2002 con l'Azienda per la fornitura dei servizi A e dei servizi A.bis, verrà applicata una penale giornaliera di Euro 9.500,00 per ogni giorno di ritardo nella sottoscrizione del singolo Accordo contrattuale *ex art. 8 quinquies* d. lgs. 502/1992 e art. 17 l.R. 22/2002 a far data dal momento in cui il singolo Accordo contrattuale dovrebbe essere sottoscritto e fino a che perdura l'inadempimento da parte dell'aggiudicatario. Si procederà al recupero della penalità mediante pagamento diretto o, in mancanza di pagamento entro 15 giorni dalla richiesta, mediante ritenuta diretta sulla garanzia, che dovrà di volta in volta essere reintegrata dall'aggiudicatario fino all'importo originario.

In sede di sottoscrizione del contratto di acquisto delle quote sociali l'aggiudicatario dovrà presentare una garanzia fideiussoria con durata fino al 31.12.2025 e per l'importo di Euro 700.000,00, a garanzia del rispetto del proprio impegno in ordine al mantenimento fino alla data del 31.12.2025, da parte della Società, del livello occupazionale come da dotazione organica e alle medesime condizioni contrattuali ed economiche e in particolare del proprio impegno affinché sia garantita dalla Società fino a quel momento la continuità occupazionale e i trattamenti economici retributivi vigenti a tutti i lavoratori interessati, col riconoscimento delle anzianità di servizio senza soluzioni di continuità nonché a garanzia del pagamento di penali e risarcimenti per inadempimento come di seguito indicato. Al termine di ogni anno a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di acquisto delle quote sociali l'importo della fideiussione sarà proporzionalmente svincolato per importi pari al 20% rispetto all'importo originario. In caso di mancato rispetto di tale impegno verrà applicata una penale di importo di € 50.000 per anno per ogni unità di riduzione del livello occupazionale o di peggioramento delle attuali condizioni contrattuali ed economiche. Si procederà al recupero della penalità mediante pagamento diretto o, in mancanza di pagamento entro 15 giorni dalla richiesta, ritenuta diretta sulla garanzia, che dovrà di volta in volta essere reintegrata dall'aggiudicatario fino all'importo originario o via via ridotto in ragione del previsto svincolo proporzionale annuale. Sono fatte salve eventuali azioni risarcitorie promosse dal personale della Società nei confronti dell'aggiudicatario

Le garanzie previste nel presente articolo dovranno essere presentate mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

A pena di invalidità, le garanzie dovranno prevedere espressamente, tra l'altro:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal 2° comma dell'art. 1957 del codice civile;
- l'operatività della garanzia entro e non oltre quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Azienda.

Sempre a pena di invalidità, le garanzie devono:

- avere la validità come sopra indicato;
- contenere tutti gli elementi necessari alla sua valida costituzione (quali, a titolo esemplificativo, data di stipula ed operatività, sottoscrizione in originale del fideiussore e del concorrente etc.) al fine di evitare che il fideiussore sollevi eccezioni al momento della richiesta di escussione della polizza.

In caso di raggruppamenti temporanei, la fideiussione deve essere prestata dal soggetto mandatario specificando che la cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento da parte di tutti i componenti del raggruppamento.

## **9. REGOLE DELLA PROCEDURA**

Per quanto non previsto nel presente avviso, si osservano, per quanto compatibili, le norme del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924, n. 827 e dell'allegato A alla d.G.R. Veneto n. 339 del 24.3.2016, in quanto compatibili.

## **10. SPESE**

**10.1.** Saranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario tutte le spese notarili inerenti e conseguenti i contratti da stipulare.

**10.2** Saranno altresì a carico dell'acquirente-aggiudicatario le spese tecniche sostenute per la preparazione e lo svolgimento della procedura di cui al presente bando, il tutto per l'importo di € 35.267,57, da versare entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

## **11. DOCUMENTAZIONE**

Costituisce documentazione della procedura di gara tutto quanto segue:

1) atto costitutivo della Società

- 2) statuto della Società
- 3) deliberazione della Giunta Regionale n. 1676 del 17.10.2017;
- 4) decreto del Commissario di Azienda Zero n. 290 del 30.11.2017;
- 5) deliberazione della Giunta Regionale n. 2129/2016 del 21.12.2016;
- 6) deliberazione della Giunta Regionale n. 1090 del 6 agosto 2020
- 7) determinazione dirigenziale dell'Azienda Zero n. 131 del 20.4.2018
- 8) delibera di Giunta regionale n. 522 in data 28.04.2020;
- 9) verbale di verifica in data 19.4.2018;
- 10) perizia di stima della Società in data 27.6.2018 a firma del dott. Bianchini e relativa integrazione del 31.7.2018;
- 11) perizie di stima degli immobili in data 6.4.2018 e in data 29.6.2018 a firma dell'arch. Pagani, integrate con note in data 28.8.2018, 23.10.2018, 29.11.2018, 3.12.2018 e 20.2.2019;
- 12) planimetria delle aree oggetto del bando;
- 13) riepilogo attività sanitarie;
- 14) deliberazione della Giunta Regionale n. 1765/2012;
- 15) deliberazione della Giunta Regionale n. 1438/2017
- 16) schema di contratto di comodato;
- 16-bis) individuazione delle unità immobiliari in comodato
- 17) Riepilogo verifiche di vulnerabilità sismica degli edifici B-C-D-E.
- 18) schema di contratto di alienazione quote;
- 19) schema di contratto di alienazione immobili;
- 19 bis) schema di contratto di alienazione Edificio D;
- 19 ter) schema di contratto di alienazione Edificio H
- 19 quater) schema di contratto di alienazione del terreno Foglio 36, particella 128 ;
- 20) dotazione organica della Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere
- 21) FAC SIMILE domanda di partecipazione;
- 22) FAC SIMILE dichiarazioni antimafia
- 23) FAC SIMILE offerta economica
- 24) Contratto sottoscritto tra l'Azienda e la Società per lo svolgimento dei servizi C
- 25) Planimetria generale degli immobili
- 26.1) Prospetto ripartizione costi
- 26.2) Tabelle millesimali e di riparto costi
- 27) provvedimento in data 31.01.2019 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, previo parere del Soprintendente

archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso espresso con nota prot. 2353 del 31.01.2019

**28)** provvedimento in data 29.4.2019 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto

La documentazione di cui sopra è disponibile sul sito <https://www.aulss3.veneto.it> nella sezione bandi di gara.

Inoltre, saranno messi a disposizione, su richiesta, i documenti contabili della Società successivi alla data a cui fa riferimento la perizia di stima.

## **12. CHIARIMENTI**

La scadenza per eventuali richieste di chiarimenti è fissata **per il 20.07.2021**. Le richieste devono essere indirizzate al seguente indirizzo di posta elettronica: [protocollo.aulss3@pecveneto.it](mailto:protocollo.aulss3@pecveneto.it).

Contatto telefonico: 041 2608951

I chiarimenti verranno pubblicati sul sito dell'Azienda.

## **13. PUBBLICAZIONE**

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio on-line del sito dell'Azienda ULSS 3 oltre che per intero sul sito Internet dell'Azienda stessa, sul sito internet della Regione Veneto, sul Bollettino Ufficiale Regione Veneto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea oltre che su due quotidiani nazionali e su due locali.

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente bando potrà essere pubblicata sul sito internet dell'Azienda ULSS 3 Serenissima, in qualsiasi modo, divenendone parte integrante, a tutti gli effetti.

## **14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

La normativa sulla privacy (prescrive a favore degli interessati dal trattamento una serie di diritti. Il soggetto offerente, in quanto interessato dai trattamenti effettuati presso il nostro Ente, Azienda, 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 delle vigenti disposizioni normative.