

Quesito n. 1

Caratterizzazione quali-quantitativa delle sostanze, materiali, rifiuti o composti pericolosi, rifiuti solidi, rifiuti speciali, sostanze tossiche e/o nocive, inquinanti e contaminanti, fenomeni di inquinamento

In relazione ai beni oggetto di alienazione di codesto bando, e specificatamente in riferimento al paragrafo 1.2 del bando di gara “La vendita degli immobili di proprietà dell’Azienda” in cui si precisa che:

- “Il complessivo ambito territoriale entro cui si collocano i beni oggetto di alienazione era interessato dalla presenza di un inceneritore...omissis..Gli immobili sono venduti così come sono senza garanzia e salubrità degli stessi...omissis...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...”;
- considerata la destinazione d’uso dei volumi in questione e altresì l’epoca di costruzione degli immobili, l’evenienza per la quale sia nel suolo che nel sottosuolo possa riscontrarsi la presenza di sostanze nocive appare tutt’altro che improbabile, anche in ragione della presenza di un impianto di incenerimento, seppur ad oggi dismesso;
- tenuto conto dell’alta probabilità che si renda necessaria un’opera di bonifica dei luoghi interessati, è lecito supporre che i conseguenti costi di bonifica, rapportati alla importante volumetria del complesso, possano ammontare a cifre assai cospicue, suscettibili di impattare considerevolmente sia sul progetto di gestione della struttura che sulle necessità di accesso al credito;
- ravvisata, di conseguenza, la necessità di quantizzare, sia pure in via approssimativa, i costi connessi alle bonifiche,
- si chiede a codesta rispettabile Stazione Appaltante, in quanto proprietaria del bene, se disponga di elementi analitici di conoscenza atti alla caratterizzazione quali-quantitativa dei fenomeni di cui trattasi.

Risposta

Non sono a disposizione dell’Azienda ULSS n. 3 Serenissima dati analitici atti alla caratterizzazione dei terreni quali richiesti dal quesito.

Quesito n. 2

Identificazione accessi carrai

Al punto 2.1 del bando di gara, in riferimento alla riserva esclusiva di codesta azienda sanitaria, di uno dei due accessi carrai esistenti (che dovrebbe essere identificato da una fotografia prodotta con l’allegato n.12, ma che non è stato possibile reperire tra gli atti del bando), voglia codesta rispettabile Stazione Appaltante chiarire, a quale degli accessi attualmente esistenti il bando fa riferimento, onde poter, conseguentemente, quantizzare i costi che l’assegnatario si troverà a dover sostenere per la modifica della circolazione interna, che la concessione in parola renderebbe necessaria nel rispetto della cogente normativa.

Risposta

Dei tre accessi attualmente esistenti, l'accesso a uso esclusivo degli immobili che rimarranno di proprietà dell'Azienda è quello posizionato in prossimità degli stessi: **si allega foto dell'accesso.**

Quesito n. 3

Perizia di stima del patrimonio immobiliare oggetto di alienazione

Premesso che nel decreto di conferma di autorizzazione all'esercizio n.290 del 30.11.2017 del commissario di Azienda Zero, in riferimento ai corpi di fabbrica oggetto di alienazione identificati con le lettere "B" ed "E", si prospetta la necessità di procedere al rinnovo del certificato di agibilità,

si chiede a codesta Stazione Appaltante di conoscere se la medesima carenza interessi anche gli altri corpi di fabbrica ricompresi nella procedura di alienazione. Circostanza che, ove verificata, comporterebbe un ulteriore aggravio dei costi che l'aggiudicatario si troverebbe a dover sostenere.

Con riferimento alla perizia di stima che assimila il valore degli immobili identificati con le lettere "G" "I" "L" "M" "N" "O" "P", ancorché a destinazione ad uso sanitario, a quelli propri dell'edilizia residenziale della area di insidenza,

si chiede a codesta Stazione Appaltante di chiarire se i predetti volumi siano almeno provvisti dei titoli di agibilità atti a consentirne l'utilizzo immediato. Di questi sopra elencati si ricorda che l'immobile identificato con la lettera "L", ricade tra gli immobili e spazi che saranno oggetto di concessione in virtù di comodato d'uso.

Risposta

Come previsto dal bando l'aggiudicazione definitiva avverrà dopo il rilascio del rinnovo/conferma dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento all'esercizio dell'attività sanitaria di specialistica ambulatoriale (rilascio che presuppone l'agibilità dei fabbricati E e B interessati dall'esercizio delle su indicate attività)

I fabbricati citati al punto 3.2 sono urbanisticamente legittimi e sono in gran parte dismessi, fermo quanto di seguito indicato: per i locali che concretamente dovranno essere messi a disposizione dell'Azienda in forza del previsto contratto di comodato d'uso l'aggiudicatario non è tenuto ad eseguire prima o comunque all'atto della sottoscrizione del contratto di comodato d'uso interventi di manutenzione straordinaria (si rinvia al riguardo alle previsioni dello schema del contratto di comodato d'uso).

Quesito n. 4

Costi di adeguamento immobili

Facendo seguito al quesito 3 sopra spiegato e, premesso che:

- la concreta conclusione di un contratto di comodato d'uso come noto, implica, in via propedeutica, la perfetta rispondenza dei locali alle normative regolamentari vigenti, la cui soddisfazione comporterebbe, assai probabilmente, costi rilevanti;
- questi costi verrebbero ad aggiungersi, unitamente a quelli di cui al precedente punto 2, a quelli connessi all'acquisto del bene, e che, in nessun modo, potrebbero essere successivamente recuperati dopo la liberazione dei locali da parte del Comodatario;
- considerato che detti costi non rientrano, né possono rientrare, nelle necessità della gestione, ma, costituendo, di fatto, voci incrementalì, sia pur non esplicitate, del prezzo individuato come base d'ast per gli immobili, verrebbero comunque a gravare in modo significativo sulla sostenibilità

complessiva della gestione, si chiede a codesta rispettabile Stazione Appaltante se al riguardo siano disponibili stime, sia pure di massima, atte a preventivare i costi in parola e se il vincolo di utilizzo prospettato nel bando di gara possa essere superato da soluzioni diverse, seppur equivalenti, di utilizzo degli spazi disponibili.

Risposta

Il comodato d'uso è previsto per consentire all'Azienda di continuare a mantenere, per un determinato periodo di tempo, l'attuale disponibilità di unità e spazi che già oggi l'Azienda utilizza concretamente per ivi esercitare le proprie attività.

Attualmente i locali non richiedono interventi per permettere all'Azienda di continuare a ivi svolgere le proprie attività.

Quesito n. 5

Punto 2.3.1 Procedure di sottoscrizione dei contratti del bando di gara

Con riferimento al paragrafo 2.3.1 del bando di gara, in cui si fa riserva di decidere discrezionalmente: “di non procedere alla sottoscrizione dei contratti di compravendita di Immobili contestualmente alla sottoscrizione del contratto di cessione delle quote della Società”,

voglia codesta Stazione Appaltante esplicitare i criteri che sottorrebbero alla determinazione da parte dell'azienda di esercitare o meno l'opzione di cui trattasi.

Risposta

Si richiama quanto previsto dal Bando. L'Azienda definirà la scelta dopo l'aggiudicazione della procedura, dandone congrua motivazione, nel rispetto delle indicazioni riportate nel Bando.

Quesito n. 6

Garanzie: Fideiussione per mantenimento livello occupazionale

Con riferimento agli ADEMPIMENTI CONTRATTUALI di cui al paragrafo n.8 del bando di gara, e nello specifico in relazione alla garanzia fideiussoria per l'importo di euro 700.000 richiesta tra gli adempimenti contrattuali a garanzia dell'impegno dell'acquirente “...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”,

voglia la rispettabile Stazione Appaltante chiarire se l'impegno che graverebbe sull'aggiudicatario si riferisca solo al personale dipendente o se debba intendersi riferito anche al personale di ditte esterne affidatarie di servizi appaltati.

Risposta

L'impegno di cui al quesito non si riferisce anche al personale di ditte esterne affidatarie di servizi appaltati

Quesito n. 7

Convenzione per servizi “di tipo C”

A pagina 8 del bando di gara si fa riferimento alla convenzione vigente tra la società oggetto di alienazione e codesta spettabile stazione Appaltante, che prevede l'effettuazione per conto dell'Azienda Sanitaria di tre specifiche e distinte tipologie di attività:

- gestione di servizi CUP/attività di riscossione/CASSA – accettazione amministrativa;
- attività inerenti ai prelievi ambulatoriali;
- informazione e consegna dei referti di laboratorio analisi.

Per la loro quantizzazione e valorizzazione la sopraccitata convenzione rimanda, all'art. 5.1, ad alcuni allegati, che tuttavia non figurano disponibili. Non sono altresì riportati gli estremi della Deliberazione del Direttore Generale citata al punto xi).

Nell'intento di prendere visione dell'insieme dei dati utili alla complessiva valutazione dei costi si chiede di integrare la documentazione pubblicata con gli allegati mancanti e con i riferimenti della Deliberazione sopraccitata.

Nel merito di tutti i quesiti posti si rimane in attesa degli elementi di chiarimento che codesta spettabile Stazione Appaltante riterrà di fornire.

Risposta

La deliberazione del Direttore Generale n. 2309 del 31.12.2020 approvativa dello schema di convenzione con i relativi allegati risulta pubblicata sul sito internet dell'Azienda.

Si pubblica anche in quest'area copia della delibera. Si pubblicano, inoltre, gli allegati precisando che i documenti denominati: 24_allegati, 24_tabella e 25_allegati sono già pubblicati sul sito.