



**AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO DEI CONTRATTI DI AFFITTO DI TERRENI E FABBRICATI A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PROPRIETA’ DELL’AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA’ DI NOVARA – PERIODO 2024/2030 PER IL PODERE MARANGANA E 2022/2030 PER I RESTANTI PODERI**

Il Direttore Generale dell’Azienda Ospedaliero Universitaria Maggiore della Carità di Novara, con sede legale in Corso Mazzini n. 18, 28100 - Novara, tel. 0321 3731, mail direzione.generale@maggioreosp.novara.it, in attuazione della propria deliberazione N. 425 del 06/06/2022 dispone l’emissione del presente avviso, ai sensi del combinato dell’art. 4, d.lgs. n. 50/2016 e della Legge n. 11/1971, per l’affitto di terreni e fabbricati ad esclusiva destinazione agricola di proprietà dell’A.O.U., relativa ai seguenti Poderi/Lotti:

LOTTO N.	Podere	Comune	Superficie HA	Superficie p.m.
1	Baraggiola, Tauley, Landiona	Vicolungo e Landiona	107.15.31	1637
2	Burlotta	S.P. Mosezzo	63.14.44	965
3	Casalgiate	Novara	141.12.84	2156
4	Chiarotta	Biandrate	67.86.30	1036
5	Colombare	Casaleggio e Castellazzo	116.76.90 + 01.89.15	1784 + 29
6	Inglese 1	Trecale	62.57.36	957
7	Inglese 2	Trecale	62.13.90	949
8	Luserta	Trecale	70.99.28	1084
9	Marangana	Biandrate, S.P. Mosezzo e Casalbeltrame	214.35.54	3281
10	Mirasole	Caltignaga	31.05.87	475
11	Moneta	Borgovercelli e Casalino	122.55.75	1872
12	Nibbiola	Nibbiola e Garbagna	135.38.77	2069
13	Pascolo	Casalino e Biandrate	112.40.80	1719
14	Pisnengo	Casalvolone	101.40.31 + 00.33.30	1550 + 5
15	Ponzana 1	Casalino	145.60.44	2225
16	Ponzana 2	Casalino	146.59.10	2240
17	Sozzago	Sozzago	153.72.71	2350
18	Vicolungo	Vicolungo, Casaleggio e Biandrate	216.96.51	3315
19	Zottico 1	S.P. Mosezzo	54.32.08	830
20	Zottico 2	S.P. Mosezzo	103.78.17	1584

I dati catastali e le indicazioni specifiche di ogni podere/lotto sono riportate nell’allegato documento 1/A

**Il canone annuale relativo ad ogni podere/lotto posto a base della presente procedura (pari a 40,00 €/pm/anno per tutti i poderi) e la relativa cauzione, sono riportati nell'allegato documento 1/A "Tabella riassuntiva dei lotti"**

La presente procedura, oltre all'incremento di introiti derivanti dal canone, si propone di adottare a titolo esemplificativo e non esaustivo, quali principi ispiratori della valutazione:

- la valorizzazione colturale, paesaggistica e ambientale del fondo con particolare riferimento alla destinazione risicola;
- la valorizzazione e\o il recupero dei fabbricati che insistono sui fondi, mediante proposte di risanamento conservativo, ristrutturazione, sviluppo immobiliare, efficienza energetica;
- l'ammodernamento di impianti e strutture fisse utilizzate per l'attività agricola, mediante anche nuova realizzazione;
- Interventi di adeguamento normativo ed ammodernamento di strutture e dotazioni impiantistiche, mediante anche nuova realizzazione;
- l'avvio e\o il mantenimento di attività connesse e associate a quella agricola (didattica, museale, ludica, sportiva);
- Interventi di adeguamento, rifacimento, costruzione, razionalizzazione, di strutture di campagna destinate all'irrigazione dei terreni ed alla viabilità privata aziendale;
- la valorizzazione fondiaria.

## **PARTECIPAZIONE**

Ciascun candidato potrà presentare offerta per un unico lotto, tra quelli sopra elencati.

Possono partecipare alla procedura per l'affitto del singolo lotto gli operatori del settore agricolo, sia persone fisiche, purché maggiorenni, sia persone giuridiche, ricadenti in una delle seguenti categorie:

- coltivatori diretti/ditte individuali agricole/imprenditori agricoli;
- imprese agricole professionali/cooperative agricole/associazioni agricole.

**I concorrenti dovranno, mediante il modello allegato 1/E, certificare anzianità professionale anteriore al 31/12/2016 oltre che specifica esperienza nel settore risicolo, allegando copia del "Fascicolo aziendale".**

Sono esclusi dall'assegnazione dei fondi i soggetti:

- che versino in situazione di morosità nei confronti dell'A.O.U. Maggiore della Carità;
- nei confronti dei quali l'A.O.U. Maggiore della Carità abbia proposto domanda giudiziale di risoluzione per grave inadempimento contrattuale;
- che si trovino in una situazione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione,
- che al momento di presentazione delle offerte abbiano in corso vertenze giudiziarie o amministrative con l'A.O.U.;

## **SOPRALLUOGO**

L'effettuazione di un sopralluogo è obbligatoria ai fini della partecipazione alla procedura di gara (ad eccezione dei concorrenti locatari uscenti per il lotto di riferimento). Al tal fine, è necessario l'invio di una specifica richiesta entro le ore 12 del 13/06/2022 esclusivamente a mezzo pec indirizzata a protocollo@pec.aou.no.it ed indicando numero telefonico di contatto.

Gli interessati saranno contattati dagli Uffici per concordare un sopralluogo ai poderi indicati, da effettuarsi non oltre il 20/06/2022

Su richiesta dei concorrenti potranno essere forniti, qualora disponibili, elaborati grafici e/o documentazione catastale relativa al podere di interesse, in formato cartaceo e/o digitale.

## **AGGIUDICAZIONE**

L'affidamento dei contratti avverrà previo esperimento di una procedura con offerte segrete e con applicazione dei seguenti criteri di valutazione:

A) Offerta tecnica max. pp. 70/100

## VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA

DESCRIZIONE	PUNTEGGIO parziale	PUNTEGGIO totale
<b>1) VALORIZZAZIONE DEI FABBRICATI</b>		
Il piano di valorizzazione dei fabbricati dovrà avvenire mediante la presentazione di un progetto di massima, che dovrà contenere la seguente documentazione:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) relazione illustrativa;</li> <li>b) relazione tecnica – <b>comprensiva della stima dei costi e degli investimenti;</b></li> <li>c) verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale;</li> <li>d) planimetria generale ed elaborati grafici;</li> </ul> Le scelte progettuali verranno valutate secondo i seguenti parametri:		
- ristrutturazione, risanamento, ammodernamento dei fabbricati in dotazione al podere, anche mediante nuova realizzazione;	18	44
- realizzazione, ammodernamento, sostituzione di strutture ed apparecchiature fisse connesse allo svolgimento dell'attività agricola;	18	
- adeguamento alle normative, realizzazione, ammodernamento, sostituzione di impianti ;	8	
<b>2) VALORIZZAZIONE DEL FONDO</b>		
-il piano di valorizzazione del fondo dovrà articolarsi negli ambiti di razionalizzazione della rete irrigua, valorizzazione e recupero di sorgenti e fontane, interventi paesaggistici con alberature, ottimizzazione della rete viabile aziendale, secondo i seguenti parametri:		
- realizzazione, ammodernamento, sostituzione di strutture ed edifici di campagna per l'irrigazione e per la viabilità agricola privata;	8	16
- interventi di miglioramento delle condizioni dei fondi da cui scaturisca un provato incremento del valore dei terreni ;	8	
<b>3) PROGETTUALITA'</b>		
il progetto di massima dovrà indicare la strategia aziendale che si intenderà intraprendere, motivando le scelte adottate ed evidenziando le proposte che soddisfano uno o più di questi aspetti:		
- gestione di servizi di interesse socio-economico, avvio e/o il mantenimento di attività connesse e associate a quella agricola (ad es. didattica, museale, ludica, sportiva ecc.)	5	10
- progetti, proposte, iniziative, da intraprendere con l'A.O.U. connesse ed inerenti le proprie finalità istituzionali.	5	
<b>TOTALE</b>		<b>70</b>

L'offerta tecnica dovrà inoltre essere accompagnata da:

- a) **breve compendio della spesa complessiva prevista**, distinta, qualora gli interventi progettati riguardino più ambiti, nelle varie componenti (valorizzazione dei fabbricati, valorizzazione del fondo, progettualità) al fine di consentire **la verifica di fattibilità economica della proposta e della sua rispondenza ai valori di mercato;**
- b) **cronoprogramma dei lavori**, che dovrà rispettare la tempistica prescritta dall'art. 7 dell'All. 1/B – Schema di contratto.

## VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA

DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
1) AUMENTO CANONE ANNUO A BASE D'ASTA	30

### CRITERI MOTIVAZIONALI

Sono stati individuati i criteri motivazionali che seguono:

Verrà valutato il progetto di massima che dovrà indicare le scelte strategiche, in particolare il candidato dovrà illustrare nel dettaglio e motivare quali aspetti tra il proficuo utilizzo, la valorizzazione del patrimonio rurale, e la massimizzazione dell'interesse intenderà mettere in atto. Verrà dato risalto alle scelte strategiche più rappresentative per il contesto storico, sociale e ambientale in cui è ubicato il podere, privilegiando quelle attività che garantiranno il migliore impiego e la **concreta valorizzazione** del patrimonio.

Verrà dato rilievo agli interventi edili ed impiantistici che si intenderanno realizzare, sia dal punto di vista qualitativo/economico sia dal punto di vista quantitativo, e sarà apprezzato l'utilizzo di quei materiali che meglio tutelano l'aspetto architettonico dei fabbricati, che garantiscono il miglior efficientamento energetico e che abbiano le migliori prestazioni tecniche a basso impatto ambientale.

**Si dovranno evitare illustrazioni generiche e ripetitive di concetti non utili ad evidenziare aspetti meritevoli di attenzione, tale aspetto influirà sulla valutazione degli elementi in esame.**

L'A.O.U. Maggiore della Carità procederà alla verifica delle suddette dichiarazioni rese.

**Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, se ritenuta congrua.**

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per l'offerta tecnica e l'offerta economica, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

L'aggiudicazione definitiva al miglior offerente è, comunque, subordinata, ai sensi dell'art. 4-bis della Legge 203/1982, all'eventuale **esercizio del diritto di prelazione**, sui fondi agricoli oggetto della procedura, da parte di coloro che, con regolare contratto d'affitto, risulteranno detentori di detti fondi fino al 10/11/2022.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato offrendo **condizioni identiche** a quelle previste nell'offerta dell'aggiudicatario, sia relativamente alla componente qualitativa (piano di valorizzazione del fondo e progetto da realizzarsi), sia quantitativa (canone offerto).

Con la partecipazione alla procedura, il concorrente rinuncia alla proprietà intellettuale, economica e di qualsiasi altro tipo sull'offerta tecnica presentata, che s'intenderà trasferita gratuitamente all'A.O.U., senza possibilità di rivalsa od altro.

Qualora per sopravvenute esigenze connesse alla presente procedura, si dovessero verificare ritardi in ordine al rilascio del Podere di cui al lotto aggiudicato, l'aggiudicatario non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'A.O.U. Maggiore della Carità, fatta salva la decorrenza del canone a far tempo dall'effettiva conduzione agricola.

Nel caso in cui nessuna offerta pervenisse in tempo utile, l'A.O.U. Maggiore della Carità si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione in affitto dei lotti mediante trattativa privata previa pubblicazione di specifico avviso pubblico, fermo restando il valore del canone posto a base della presente procedura di gara per ciascun lotto, con

affidamento del contratto d'affitto al soggetto **offerente il canone più alto**, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 4 bis della Legge n. 203/82.

\* \* \*

Del presente bando fanno parte integrante e sostanziale, i seguenti Allegati:

- Allegato 1/A – Tabella riassuntiva dei lotti;
- Allegato 1/B - Schema di contratto;
- Allegato 1/C - Modello ricevuta sopralluogo;
- Allegato 1/D - Dichiarazione comunicazione all'associazione professionale agricola di riferimento;
- Allegato 1/E - Dichiarazione anzianità professionale con specificità nell'attività di risicoltore;
- Allegato 1/F - Dichiarazione di partecipazione;
- Allegato 1/G – Offerta economica;

**N.B. Si precisa che:**

- 1) L'Allegato 1/F (Dichiarazione di partecipazione) contiene la dichiarazione di partecipazione con cui si attesta di aver preso visione e consapevolezza, nonché di accettare ogni disposizione della *lex specialis* della presente procedura, nonché di aver preso conoscenza del Podere per cui si presente l'offerta.
- 2) L'Allegato 1/B contiene il Modello dello Schema contrattuale d'affitto che disciplinerà il futuro rapporto di affittanza del Lotto tra l'A.O.U. e l'aggiudicatario.
- 3) L'Allegato 1/D contiene il Modello di dichiarazione dell'avvenuta trasmissione dello Schema contrattuale (di cui all'allegato 1/B), da parte del concorrente, alla propria Organizzazione Agricola Professionale di riferimento; Nulla è dovuto ad alcun titolo da parte dell'A.O.U. ove la mancata stipula del contratto discenda dal non conseguimento dell'assistenza e/o dell'assenso alla stipula contrattuale da parte di una idonea organizzazione professionale rappresentativa delle parti.
- 4) L'Allegato 1/G contiene la Dichiarazione dell'offerta economica che l'interessato deve redigere considerando di proporre un importo più alto rispetto a quello indicato a base di gara nell'Allegato 1/A.

#### **REDAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per la redazione e la presentazione dell'offerta devono essere rispettati i seguenti adempimenti:

**Tutta la documentazione dovrà essere contenuta in un PLICO PRINCIPALE, debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, in modo da assicurare la segretezza del contenuto. Il plico principale deve recare il nominativo del mittente e la scritta: "PODEDE/LOTTO N. \_\_ OFFERTA PER L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' DELL'A.O.U. MAGGIORE DELLA CARITA' DI NOVARA.**

*Si precisa che la sigillatura deve intendersi come chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come ceralacca o piombo o striscia incollata, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.*

Il plico dovrà pervenire **a pena di esclusione** all'A.O.U. Maggiore della Carità di Novara – Corso G. Mazzini n. 18 – 28100 Novara, con libertà di mezzi ed assunzione del rischio a carico del concorrente, **entro il termine perentorio delle ore 12:00 del 27/06/2022**. E' facoltà del concorrente la consegna a mano del plico, dalle ore 8:00 alle ore 12:00 da lunedì a venerdì, sino al suddetto termine perentorio, all'Ufficio -Protocollo dell'A.O.U. – G. Mazzini n. 18 – 28100 Novara, che ne rilascerà apposita ricevuta.

Trascorso tale termine non si prenderà in considerazione alcuna offerta pervenuta, anche se spedita o consegnata al vettore in data anteriore ed anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad un'altra valida offerta precedente. Si

ribadisce quindi che non fa fede il timbro postale bensì unicamente la data e l'ora di ricevimento del plico presso il suddetto Ufficio Protocollo Aziendale.

Il mancato rispetto dei predetti termini, per qualsiasi causa o ragione (anche per caso fortuito o causa maggiore), determinerà l'inammissibilità della domanda e l'esclusione dalla gara, essendo esclusa ogni possibilità di reclamo per le domande non pervenute o pervenute in ritardo.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

**Il plico principale, di cui al precedente capoverso, dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, TRE BUSTE, debitamente chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente, e rispettivamente contrassegnate dalla dicitura:**

**"BUSTA A – Documentazione Amministrativa"**

**"BUSTA B – Offerta Tecnica"**

**"BUSTA C – Offerta Economica"**

• Nella **"BUSTA A – Documentazione Amministrativa"** dovranno essere contenuti, esclusivamente ed a pena di esclusione, tutti i seguenti documenti:

1. **Deposito cauzionale**, pari al 15% dell'importo a base d'asta del lotto per il quale si invia l'offerta (vedi gli importi specificati nell'allegato 1/A dell'avviso), da effettuarsi con assegno circolare intestato a AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA "MAGGIORE DELLA CARITA" DI NOVARA. Il suddetto deposito cauzionale verrà restituito, dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non risultino aggiudicatari; il deposito di chi risulterà aggiudicatario, sarà invece trattenuto dall'Ente e verrà scomputato dal primo canone di affitto;
2. Documentazione idonea ad individuare il **momento costitutivo e le cariche sociali**: visura camerale CCAA, iscrizione albo Cooperative, iscrizione nei ruoli fiscali (P.IVA) etc..
3. **Dichiarazione** di partecipazione di cui all'Allegato 1/F, debitamente sottoscritta;
4. Modello dello **Schema contrattuale** di cui all'Allegato 1/B, firmato in ogni sua pagina per accettazione;
5. Comunicazione dello schema contrattuale **all'organizzazione agricola professionale di riferimento** di cui all'Allegato 1/D debitamente sottoscritta dal concorrente;
6. **Eventuale procura**, nel caso di offerte effettuate a mezzo di procuratore; la procura (in copia autenticata se rilasciata per atto di notaio, in originale se rilasciata per scrittura privata, a firma autenticata dal notaio).
7. Attestazione dell'**avvenuto sopralluogo**.

• Nella **"BUSTA B – Offerta Tecnica"** dovrà essere contenuto esclusivamente il seguente documento:

**RELAZIONE** che non potrà superare complessivamente le 20 facciate in formato A4 con scrittura in corpo non inferiore a 10 punti, fascicolata e con pagine numerate progressivamente (è ammesso l'utilizzo di fogli in formato A3 con la precisazione che ogni facciata A3 è considerata alla stregua di due A4; sono esclusi dal numero massimo di facciate le copertine, gli indici ed i sommari).

La relazione deve essere suddivisa nei seguenti *tre paragrafi*, nei quali il concorrente deve descrivere le prestazioni offerte e per ciascuno dei quali verrà espressa una specifica valutazione:

- 1) *il progetto di massima* dovrà indicare la strategia aziendale che si intenderà intraprendere, motivando le scelte adottate ed evidenziando le proposte che si intendono adottare;
- 2) *il piano di valorizzazione degli immobili* dovrà avvenire mediante la presentazione di un progetto di massima, con le scelte progettuali che si intendono adottare con le specifiche dei costi e degli investimenti che si intendono sostenere;
- 3) *iniziative di interesse pubblico* che si intendono adottare.

L'offerta tecnica dell'aggiudicatario costituisce un'obbligazione specifica e non può comportare alcun maggiore onere a carico dell'A.O.U.: l'importo contrattuale come determinato dall'offerta economica non sarà modificato dai contenuti dell'offerta tecnica.

L'offerta tecnica integra la documentazione posta a base di gara.

• **Nella "BUSTA C – Offerta Economica" dovrà essere contenuto esclusivamente il seguente documento:**

1. **Dichiarazione Offerta economica, di cui all'Allegato 1/G; l'offerta dovrà essere redatta su carta resa legale e bollata con l'applicazione di marca da bollo da Euro 16,00, utilizzando obbligatoriamente il modello allegato 1/G, indicando il canone annuale offerto, in cifre ed in lettere, di importo maggiore rispetto a quello posto a base d'asta per il lotto che interessa. Nella busta contenente l'offerta economica NON devono essere inseriti altri documenti**

- In caso di discordanza tra l'importo indicato in lettere e quello indicato in cifre, prevale l'offerta più vantaggiosa per l'A.O.U. proprietaria.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta per esteso con firma leggibile dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa concorrente e non può presentare correzioni che non siano da lui stesso espressamente confermate o sottoscritte.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

Dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte sarà nominata un'apposita Commissione per la valutazione delle offerte tecniche economiche.

Sarà resa nota ai concorrenti, mediante una comunicazione tramite pec o raccomandata a.r., la data ed il luogo in cui il seggio di gara procederà, in seduta pubblica, alla verifica della regolarità formale della documentazione ricevuta ed all'esame della documentazione amministrativa.

Saranno ammessi alla gara i concorrenti che avranno dichiarato il possesso dei requisiti prescritti, la cui documentazione risulterà completa e redatta secondo le indicazioni impartite, e che risulteranno avere effettuato il sopralluogo obbligatorio (tranne che per i concorrenti locatari uscenti per il lotto di riferimento) come risulterà da apposito verbale redatto dai tecnici preposti: diversamente, nei casi espressamente previsti, verrà disposta l'esclusione dalla gara.

La Commissione procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte tecniche, nonché, in una o più sedute riservate, la Commissione valuterà le offerte tecniche ed assegnerà i punteggi relativi alle componenti qualitative dell'offerta con le modalità sotto indicate.

In un'ulteriore seduta pubblica preannunciata saranno ufficializzati i punteggi attribuiti alle offerte tecniche e si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche.

Attribuiti i punteggi alle offerte economiche secondo le modalità indicate nel presente avviso, verrà compilata la graduatoria dei concorrenti.

Il metodo con cui verrà calcolato il punteggio da assegnare al singolo concorrente sarà quello **aggregativo compensatore**.

#### **Valutazione offerte tecniche (valutazione qualitativa)**

I sub-pesi di ciascun concorrente, relativi ai criteri di valutazione qualitativa individuati dalla tabella sopra riportata a pagg. 3/4, sono determinati **ciascuno** come media dei coefficienti calcolati dai singoli commissari mediante il metodo del **confronto a coppie**.

Il confronto avviene sulla base delle preferenze accordate da ciascun commissario a ciascun progetto in confronto con tutti gli altri, secondo i parametri precedentemente descritti.

Per ogni criterio/sub-criterio, ciascun commissario confronta l'offerta di ciascun concorrente, indicando quale offerta preferisce ed il grado di preferenza, variabile tra 1 e 6 (1 - nessuna preferenza; 2 - preferenza minima; 3

- preferenza piccola; 4 - preferenza media; 5 - preferenza grande; 6 – preferenza massima), eventualmente utilizzando anche valori intermedi.

Qualora invece il numero delle offerte da valutare sia inferiore a tre, non si procederà al confronto a coppie, ma ogni componente della Commissione attribuirà un valore di giudizio, variabile da 0 (valutazione minima) a 1 (valutazione massima).

Al termine dei confronti, ciascun commissario somma i valori attribuiti a ciascun concorrente e li trasforma in coefficienti variabili tra zero e uno, dopodiché si provvede alla determinazione della media dei coefficienti attribuiti dai commissari.

Il coefficiente è pari a 0 in corrispondenza della prestazione minima possibile: ossia nel caso non siano presentate indicazioni idonee o sufficienti a permettere la valutazione da parte della Commissione.

Il coefficiente è pari a 1 in corrispondenza della prestazione massima offerta: ossia in corrispondenza della migliore offerta presentata.

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato. La stazione appaltante procederà ad assegnare al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto su un singolo criterio il massimo punteggio previsto per lo stesso e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

Anche nel caso in cui nel punteggio tecnico complessivo nessun concorrente ottenesse il punteggio massimo, tale punteggio verrà nuovamente riparametrato.

La riparametrazione è effettuata solo sulle offerte che superino la soglia di sbarramento, fissata a 40/70.

**I concorrenti che non avranno raggiunto tale soglia di valutazione della propria offerta tecnica saranno esclusi.**

#### **Valutazione offerte economiche (valutazione quantitativa)**

Ai fini della determinazione dei coefficienti relativi al canone offerto, relativi ai rialzi percentuali, la Commissione applicherà la seguente formula:

$$PEa = PEmax * Va$$

dove:

$a$  = indice numerico di riferimento dell'offerta

$Va$  = coefficiente dell'offerta del concorrente  $a$  ( $0 < Va \leq 1$ )

$PEa$  = punteggio economico assegnato all'offerta del concorrente  $a$

$PEmax$  = punteggio economico massimo assegnabile

Per calcolare il coefficiente  $Va$  si applica la seguente formula:  $Va = Ra / Rbest$

dove:

$a$  = indice numerico di riferimento dell'offerta

$Va$  = coefficiente dell'offerta del concorrente  $a$  ( $0 < Va \leq 1$ )

$Ra$  = rialzo offerto da concorrente  $i$ -esimo

$Rbest$  = rialzo dell'offerta più conveniente

**I singoli punteggi attribuiti a ciascun elemento di valutazione qualitativo e quantitativo saranno arrotondati alla terza cifra decimale**

#### **Determinazione della graduatoria**

La stazione appaltante procederà all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria, sommando i punteggi attribuiti.

La graduatoria dei concorrenti è quindi costruita sulla base della seguente formula:

**Pi = Pi offerta tecnica (riparametrata) + Pi offerta economica**

ove Pi = Punteggio concorrente  $i$ -esimo

A sua volta,

**$P_i$  offerta tecnica (riparametrata) =  $(A_i * P_{1a} + B_i * P_{1b} + C_i * P_{1c} + D_i * P_{2a} + E_i * P_{2b} + F_i * P_{3a} + G_i * P_{3b})$**

ove

**$A_i, B_i, C_i, D_i, E_i, F_i, G_i$** , sono coefficienti compresi tra 0 e 1 attribuiti alle componenti qualitative dell'offerta del concorrente  $i$ -esimo per ciascuno dei criteri e sub-criteri sopra definiti.

**$P_{1a}, P_{1b}, P_{1c}, P_{2a}, P_{2b}, P_{3a}, P_{3b}$**  sono i fattori ponderali (punteggi) indicati nella tabella sopra riportata a pagg. 3/4, attribuita ai singoli criteri e sub-criteri sopra definiti.

\* \* \*

L'A.O.U. stessa si riserva ogni verifica e adempimento necessario in relazione alla normativa antimafia.

La mancata presentazione, l'incompletezza o l'irregolarità di uno o più degli allegati richiesti, comporterà l'esclusione dalla procedura di gara. È considerata irregolarità che comporta l'esclusione, in particolare, qualsiasi indicazione o segno negli allegati inclusi nella BUSTA A che consenta di individuare il canone di affitto offerto, come pure ogni eventuale riferimento ad esso.

Qualora venga accertata, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., la non veridicità delle dichiarazioni rese dal concorrente sul possesso dei requisiti per la partecipazione alla gara, si procederà ad interrompere/sospendere la procedura e/o alla revoca dell'aggiudicazione ed alla segnalazione del fatto all'Autorità Giudiziaria.

Decorsi i termini del diritto di prelazione l'aggiudicazione diverrà immediatamente impegnativa e vincolante per l'aggiudicatario; il verbale di gara non ha valore di contratto.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile al partecipante, l'A.O.U. si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione, fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno subito a causa della mancata conclusione del contratto.

L'aggiudicatario non potrà avanzare alcuna pretesa né richiesta di risarcimento o di indennizzo, per qualsiasi motivo o ragione (ivi ricompresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, gli oneri e le spese per la partecipazione alla gara, l'eventuale mancato guadagno ed utilizzo del terreno etc.), in conseguenza del tempo che si renderà necessario per conseguire la disponibilità dei terreni, rinunciandovi espressamente e senza riserva alcuna.

A garanzia del puntuale pagamento del canone di affitto, l'aggiudicatario si impegna a consegnare, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto stesso, una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, con rinuncia della preventiva escussione della debitrice principale, dell'importo pari a due canoni annuali, con termine di scadenza al sesto mese successivo al termine del contratto di affitto.

L'aggiudicatario dovrà produrre inoltre, prima dell'inizio delle relative prestazioni, garanzie fidejussorie specifiche sulla progettazione e sull'esecuzione dei lavori compresi nell'offerta tecnica presentata, equivalenti agli importi rispettivamente previsti.

La procedura in esame non vincola in alcun modo l'A.O.U., la quale si riserva la facoltà di revocare in tutto o in parte la presente procedura, qualora lo ritenga opportuno o necessario nell'interesse dell'Ente, e ciò senza che i partecipanti possano avanzare diritti o pretese di sorta.

Pertanto, l'emissione del presente avviso non obbliga l'A.O.U. alla stipulazione dei futuri contratti e, parimenti, la presentazione della documentazione qui vi richiamata da parte di qualsiasi soggetto interessato non attribuirà allo stesso alcun interesse qualificato o diritto in ordine all'eventuale partecipazione alla procedura d'affitto dei terreni in oggetto, né comporterà l'assunzione di alcun obbligo specifico da parte dell'A.O.U.

Per qualsiasi controversia è competente il Foro di Novara.

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non previsto nella presente Lettera di invito, si fa rinvio alle norme del regolamento sulla contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827, alla normativa speciale vigente in materia di contratti agrari, allo schema di contratto.

I dati relativi ai soggetti partecipanti alla presente procedura saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di strumenti elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla procedura e al compimento di tutti gli atti necessari e conseguenti, conformemente a quanto disposto dal D.Lgs 30.06.2003 n.196. I suddetti dati potranno essere comunicati:

- Alle autorità competenti, in sede di verifica della veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese;
- Ad ogni altro soggetto che vi abbia interesse ai sensi della Legge 7.8.1990 n.241;
- Agli organi della Pubblica Amministrazione presso i quali il contratto d'affitto deve essere registrato.

I dati comunicati nell'istanza/dichiarazione per l'ammissione alla gara sono obbligatori ai fini della partecipazione alla procedura, pena l'esclusione della medesima e saranno trattati esclusivamente ai fini della presente procedura.

Rivolgersi, per informazioni relative al bando e alla procedura di gara, contattando la S.S. Gestione Patrimonio Immobiliare **esclusivamente** a mezzo di e-mail: [domenico.belletti@maggioreosp.novara.it](mailto:domenico.belletti@maggioreosp.novara.it)

*Firmato il Direttore Generale*

*Dott. Gianfranco Zulian*

In allegato:

- Allegato 1/B - Schema di contratto;
- Allegato 1/D - Dichiarazione comunicazione all'associazione professionale agricola di riferimento;
- Allegato 1/E - Dichiarazione anzianità professionale con specificità nell'attività di risicoltore;
- Allegato 1/F - Dichiarazione di partecipazione;
- Allegato 1/G – Offerta economica;