



ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE
DELLA LOMBARDIA E DELL'EMILIA ROMAGNA
"BRUNO UBERTINI"
(ENTE SANITARIO DI DIRITTO PUBBLICO)

Sede Legale: Via Bianchi, 9 – 25124 Brescia
Tel 03022901 – e-mail: info@izsler.it
C.F. - P.IVA 00284840170
N. REA CCIAA di Brescia 88834

**BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE ESAENNALE DELLA TORRE PIEZOMETRICA PRESSO
LA SEDE DELL'ISTITUTO ZOOPROFILATTICO
SPERIMENTALE DELLA LOMBARDIA E DELL'EMILIA ROMAGNA "B. UBERTINI", DA DESTINARE A
STAZIONE RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE PUBBLICA.**

TERMINE PER LA RICEZIONE DELLE OFFERTE: 22/09/2023

**DATA DELL'ASTA PUBBLICA: h 9:00 del 02/10/2023 presso Sala Poltrone Rosse via Cremona, n. 284
a Brescia**

OGGETTO E FINALITÀ DELLA PROCEDURA

L'Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia e dell'Emilia Romagna "Bruno Ubertini" (P.I. n.00284840170), con sede in Brescia, via A. Bianchi, n.9, d'ora in avanti anche semplicemente "Istituto", in persona del legale rappresentante pro tempore, il Direttore Generale, Dr. Piero Frazzi, secondo quanto stabilito dal Decreto n. 238 del 12/7/2023, intende esperire un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi al canone annuo posto a base di gara per la locazione di parte (sommità) della torre piezometrica (o torre idrica) posta all'interno della sede dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia ed Emilia Romagna a Brescia;

Nel caso in cui non sia possibile attraverso l'asta pubblica in oggetto addivenire alla aggiudicazione, l'Istituto si riserva la facoltà di procedere a trattativa privata ai sensi degli artt. 3 e 6 del R.D. 2440/1923

La torre dovrà essere destinata all'alloggiamento di apparati per la telefonia mobile pubblica. Nessun altro impiego è consentito, pena l'immediata risoluzione del contratto.

L'oggetto riguarda l'installazione e il mantenimento di apparati di trasmissione (antenne) sulla sommità della Torre Piezometrica; essi saranno fissati direttamente sulla struttura esistente oppure mediante una sovrastruttura appositamente realizzata e collocata a cura di parte Conduttrice, la quale si assume la responsabilità sia della posa che della valutazione della idoneità del supporto impiegato.

L'installazione e il mantenimento di apparati di servizio (quadri elettrici) sopra i vari livelli (piani) di cui si compone la Torre Piezometrica spetta secondo necessità alla Conduttrice, **con esplicita esclusione dell'utilizzazione del piano terra**. L'accesso al primo livello è garantito a mezzo di una scala esterna di tipo "alla marinara".

Tutti gli apparati di trasmissione nonché i relativi supporti che parte Conduttrice realizzerà in forza del presente contratto non potranno in alcun modo impedire o limitare la completa utilizzabilità da parte del Locatore della Torre Piezometrica e degli impianti ivi esistenti. A tale scopo le parti stabiliscono che la localizzazione degli apparati di trasmissione (antenne) e degli apparati di servizio (quadri elettrici) dovrà essere necessariamente concordata con il Locatore in fase di realizzazione dell'impianto.

Attualmente la Torre piezometrica (o torre idrica) è in locazione con la ditta INWIT SpA per un canone

annuo pari a € 18.203,25, per l'alloggiamento di 2 apparati di n. 2 operatori di telefonia.

L'asta sarà esperita con il metodo delle offerte segrete, ai sensi degli artt. artt. 3 e 6 del R.D. 2440/1923, aggiornato con la disciplina del D.Lgs 82/2005 (Codice dell'amministrazione Digitale), con offerte pari o in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione seguirà a favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà maggiore o pari a quello fissato a base d'asta.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta, sono escluse le offerte in riduzione del prezzo a base d'asta. Nel caso di due o più offerte uguali, si procederà alla richiesta di migliore offerta, anche in più fasi, fino a raggiungere la migliore offerta.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso d'asta, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta. Ulteriori e più specifiche informazioni sulla parte dell'immobile in locazione, ivi compresi gli eventuali sopralluoghi, potranno essere richieste al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Ing. Luca Rocco Scorrano a mezzo e-mail lucarocco.scorrano@izsler.it o a mezzo telefono 030 2290296.

Le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente avviso (Mod. 1/A e 1/B).

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La Torre, identificata al Foglio 173 NCT, mappale 16, è una struttura in cemento armato con un serbatoio alla sommità, utilizzato come riserva d'acqua. La torre è individuata nell'allegata planimetria e meglio rappresentata nel prospetto allegato e nelle foto aeree (Google maps).

2. INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DELLE PARTI LOCATE E ACCESSO NELLE AREE DI PROPRIETA' DEL LOCATORE

In occasione di installazione di apparati o sostituzione degli stessi che necessitano la presenza di mezzi meccanici (autogru) che stazionano nel sito, e imprese di installazione con uomini e mezzi, il Conduttore prende atto che tale attività si configura come la predisposizione di un cantiere temporaneo e mobile ai sensi del Titolo IV del DM 81/2008 e pertanto dovrà presentare preventivamente all'Istituto il PSC (Piano di Sicurezza e Coordinamento), nominare un Direttore dei Lavori e un Responsabile della Sicurezza. Il PSC dovrà essere approvato dai referenti per la sicurezza dell'Istituto (RSPP) in quanto la presenza di un cantiere nell'area determina una interferenza con l'attività e la circolazione dei dipendenti e mezzi.

Alla Condittrice e ai sublocatori è consentita la manutenzione ordinaria degli impianti installati nei soli giorni lavorativi dalle ore 8,00 alle ore 18,00, fatti salvi gli interventi di urgente manutenzione.

Il Conduttore dovrà attivare propri contratti per l'alimentazione elettrica degli apparati.

L'accesso ed il transito nelle aree dell'Istituto finalizzati ad effettuare l'attività manutentiva sono subordinati inderogabilmente alla preventiva comunicazione della Condittrice - con un preavviso di almeno 24 h, ad eccezione di comprovate urgenze da documentare - avente ad oggetto la precisa indicazione delle imprese a ciò incaricate, del relativo personale e dei relativi automezzi, suddetta comunicazione, indispensabile per fini identificativi, è preordinata a consentire l'autorizzazione di accesso nelle aree di proprietà del Locatore. Tale obbligo è esteso anche ai sublocatori.

Il conduttore e i sublocatori prendono atto che l'accesso all'area dell'Istituto è consentita previa

registrazione dei nominativi presso la portineria di Via Bianchi e che l'Istituto si riserva la facoltà di negare l'accesso atteso la presenza nel sito di laboratori non accessibili con livello di biosicurezza BSL4 e 3, dove si manipolano virus e batteri potenzialmente pericolosi. Il conduttore prende altresì atto che in caso di necessità i nominativi presenti nei registri potranno essere consegnati all'autorità giudiziaria.

Il Conduttore prende altresì atto che l'Istituto ha in programma l'installazione di cantieri all'interno del sito che potenzialmente potranno interferire con l'attività di installazione o manutentiva degli apparati. In particolare il Conduttore prende atto che nei pressi della torre Piezometrica sarà installato un cantiere per la costruzione di un nuovo edificio dell'altezza di 32 metri e che le attività e attrezzature di cantiere potrebbero interferire con la funzionalità degli apparati.

3. RIPRISTINO

La Condutrice, su richiesta scritta del Locatore, che dovrà pervenire via raccomandata A.R. o PEC almeno 4 (quattro) mesi prima della data del termine della locazione, provvederà, al termine del rapporto, a propria cura e spese ed entro i tempi tecnici, alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino della superficie locata.

4. ONERI IZSLER

Il Locatore consente il temporaneo attraversamento delle linee per l'alimentazione elettrica degli impianti telefonici a partire da uno dei confini dell'area di proprietà, con il passaggio dei cavi in appoggio sui propri fabbricati secondo un percorso previamente stabilito e concordato. Il Conduttore prende altresì atto che gli edifici sul confine della linea ferroviaria utilizzati per il sostegno delle linee elettriche saranno oggetto di ristrutturazione per la costruzione di un nuovo laboratorio e che in caso di interferenza con il cantiere, i cavi di alimentazione dovranno essere rimossi.

5. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di locazione è stabilita in **anni sei, rinnovabili** ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).

L'Istituto si riserva il diritto di recedere dal contratto in caso di mutamento della destinazione urbanistica del fabbricato ovvero nel caso in cui si verifichi la necessità di riappropriarsi della disponibilità degli stessi.

Il recesso è esercitato mediante comunicazione da inviarsi tramite raccomandata A/R o P E C con un preavviso di 12 (dodici) mesi.

6. DISCIPLINA DELLA PROCEDURA

Il procedimento della gara è disciplinato dal presente bando, oltre che dal regolamento per la disciplina dell'attività contrattuale dell'Istituto e dalle disposizioni di legge applicabili, ivi comprese quelle di cui al R.D. n. 827/1924 e del R.D. n. 2440/1923 "Disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato" nonché dal D.Lgs 82/2005 (Codice dell'amministrazione Digitale)

7. INVITO A PARTECIPARE

I soggetti interessati sono invitati a partecipare alla gara presentando offerta nei termini e secondo le

modalità di cui al presente bando.

Il canone annuo posto a base d'asta è stabilito in **€ 10.000,00 (diecimila)**, per ogni gestore del servizio di telecomunicazioni. Pertanto per ogni gestore che utilizza gli apparati della torre, sarà riconosciuto all'IZSLER un canone minimo di € 10.000 (o il canone migliore proposto) moltiplicato per il numero dei gestori.

Non sono ammesse offerte più basse del canone stabilito a base d'asta.

Nel caso di installazioni di telecomunicazioni con diverse modalità di trasmissione (es WiFi), si concorderà la quota parte del canone aggiuntivo in base alla tipologia di apparati installati e le utenze servite.

L'offerente si impegna a mantenere ferma ed irrevocabile la propria offerta per il periodo minimo di giorni 45 (quarantacinque) dalla data di adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

8. ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti:

- a) che si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) dichiarati interdetti o inabilitati o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c) nei confronti dei quali siano state emesse condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre;
- d) che non posseggano i requisiti necessari previsti dalla legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione (attualmente art. 52 D.Lgs 36/2023 ex art. 80 D.Lgs 50/2026).

Nel caso di persone giuridiche le circostanze determinanti l'esclusione della partecipazione non devono sussistere nei confronti dei propri legali rappresentanti.

9. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno presentare l'offerta **entro e non oltre il giorno 22/09/2023**, indirizzata all'Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia e dell'Emilia Romagna "Bruno Ubertini", via A. Bianchi, n. 9, Brescia, e farla pervenire nei termini e con il contenuto e le modalità sotto indicati, a pena di esclusione.

L'aggiudicazione avverrà in unico lotto al miglior offerente, anche in presenza di una sola offerta valida, mediante la procedura d'asta esperita e condotta attraverso l'utilizzo della piattaforma telematica regionale della Regione Lombardia di seguito denominata SINTEL.

L'accesso alla piattaforma avviene tramite il sito internet www.arca.regione.lombardia.it

Per le indicazioni sull'utilizzo di SINTEL si rimanda ai manuali pubblicati sulla suddetta piattaforma.

Pertanto è necessaria la previa iscrizione al portale SINTEWL per poter presentare offerta.

La redazione dell'offerta dovrà avvenire seguendo le diverse fasi della procedura guidata di SINTEL, predisponendo:

- una busta telematica "1" (Documentazione Amministrativa)
- una busta telematica "2" (Offerta Economica)

L'offerta in formato elettronico si considera ricevuta nel tempo indicato da SINTEL, come risultante dai log del Sistema.

Il presente bando e disciplinare con i suoi allegati sono pubblicati integralmente, oltre che sulla piattaforma SINTEL, sul sito dell'Istituto alla sezione "Bandi di gara".

La **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** dovrà contenere, a pena di esclusione dall'asta:

- l'istanza di partecipazione alla gara, legalizzata agli effetti dell'imposta di bollo (€ 16,00) e redatta secondo l'allegato "Modello A" e contenere, a pena di esclusione le dichiarazioni ivi previste. L'istanza deve essere debitamente sottoscritta con firma digitale dall'interessato o dal Legale Rappresentante in caso di persona giuridica;
- la **CAUZIONE PROVVISORIA**, pari a € 1.000,00 (mille) prestata mediante bonifico bancario presso il tesoriere dell'Ente: Credito Valtellinese S.p.A. – Via Dalmazia 147, Brescia - IBAN : IT 37 V 05216 11200 000000079108 ed intestato a "Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia e dell'Emilia Romagna". A conferma della costituzione del deposito cauzionale dovrà essere allegata copia dell'eseguito bonifico.

L'**OFFERTA ECONOMICA** dovrà essere redatta secondo il "Modello B" allegato al presente avviso, sottoscritta con firma digitale dallo stesso soggetto sottoscrittore dell'istanza di partecipazione, con l'indicazione dell'offerta (in cifre ed in lettere). Nel caso di discordanza fra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, si ritiene prevalente quest'ultimo.

10. MODALITÀ DI ESPERIMENTO DELLA GARA E DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Il giorno 02/10/2023 alle ore 9:00 presso la sala del Consiglio di Amministrazione (Sala Poltrone Rosse) dell'Istituto a Brescia in via Cremona, n. 284, si riunirà la Commissione di gara appositamente nominata, la quale in seduta aperta al pubblico (per gli interessati la procedura potrà essere seguita attraverso la piattaforma SINTEL) provvederà, mediante il segretario verbalizzante, alla:

- a) verifica di arrivo delle offerte entro i termini previsti attraverso il portale SINTEL
- b) apertura dei file "Documentazione amministrativa" e verifica della presenza e della regolarità della documentazione presentata;
- c) eventuale esclusione dei concorrenti che abbiano presentato documentazione irregolare od incompleta;
- d) apertura dei file "Offerta economica" e verifica della stessa;
- e) eventuale esclusione di offerte economiche risultanti non valide;
- f) apertura delle offerte economiche ritenute regolari e individuazione delle migliori offerte economiche, riportanti un importo maggiore alla base d'asta;
- g) formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide, in ordine decrescente rispetto all'importo offerto;
- h) aggiudicazione provvisoria a favore di colui che ha presentato la migliore offerta economica. Qualora l'offerta economica suscettibile di aggiudicazione provvisoria sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, la commissione procederà ad uno o più rilanci fra gli stessi offerenti anche in modalità telematica, fino all'individuazione del miglior offerente.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta economica giudicata

valida.

11. VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E DELLE DICHIARAZIONI RESE ED AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Il Responsabile del procedimento procederà alla verifica delle dichiarazioni corredanti l'offerta e rese dall'aggiudicatario ai sensi del D.P.R. 445/2000. L'eventuale riscontro di difformità è causa di decadenza dall'aggiudicazione, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Verificata la regolarità delle dichiarazioni rese in fase di gara, l'Istituto provvederà all'aggiudicazione definitiva.

In ogni caso, l'Istituto si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non aggiudicare la locazione della parte superiore della torre.

12. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'aggiudicatario/Conduttore sarà convocato per la stipulazione del contratto di locazione che avrà luogo mediante scrittura privata soggetta a registrazione.

Le spese di registrazione e tutte le altre spese inerenti e conseguenti al contratto sono a carico dell'aggiudicatario/conduttore e del locatore, in parti uguali.

Dovrà essere costituito, prima della sottoscrizione del contratto, il deposito cauzionale definitivo, pari a € 4.000,00, della medesima durata del contratto, nelle medesime modalità del deposito cauzionale provvisorio (bonifico).

La cauzione provvisoria prestata dall'aggiudicatario per la partecipazione alla gara sarà restituita non appena sarà stipulato il contratto.

Alla stipula seguirà la consegna della sommità della torre con conseguente obbligo di corrispondere il canone di locazione. La prima annualità sarà corrisposta per il 50% all'atto di sottoscrizione del contratto, per il restante 50% entro i sei mesi successivi. Le restanti annualità saranno versate in due rate semestrali per ciascun anno, entro il decimo giorno successivo all'inizio di ciascun semestre.

Il canone di locazione a decorrere dal secondo anno sarà rivalutato annualmente, in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

È vietata, se non espressamente autorizzata dall'Istituto, la cessione o il subaffitto totale o parziale a terzi, anche gratuito.

Ogni adempimento ed onere per il rilascio dei titoli edilizi, sanitari, paesaggistici abilitativi all'installazione delle stazioni radio base grava sull'aggiudicatario, esonerando il locatore da qualsiasi responsabilità.

13. PROCEDURA IN CASO DI MANCATA STIPULA DEL CONTRATTO

Qualora l'aggiudicatario definitivo non si presenti alla data stabilita nella convocazione, l'Istituto provvederà:

- a) ad inviargli diffida scritta ad adempiere entro e non oltre 15 (quindici) giorni;
- b) in caso di ulteriore mancato adempimento, l'Istituto provvederà a dichiararlo decaduto

dall'aggiudicazione, introitando a titolo di penale la cauzione provvisoria, e, conseguentemente, ad aggiudicare la gara in favore di colui che risulta collocato nella successiva posizione della graduatoria, e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

Nel caso di decadenza dell'aggiudicatario e di conseguente scorrimento della graduatoria trovano applicazione tutte le disposizioni di cui al presente bando.

14. INFORMAZIONI VARIE

Per informazioni di carattere amministrativo è possibile rivolgersi al responsabile del procedimento, dott. Davide Violato (tel. 030-2290297 – davide.violato@izsler.it).

Per informazioni di carattere tecnico è possibile rivolgersi all'ing. Luca Rocco Scorrano (tel. 030-2290296).

15. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali sarà effettuato in conformità alle disposizioni di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196. In particolare, i dati personali saranno trattati in modalità sia manuale sia informatizzata e/o elettronica, esclusivamente ai fini della partecipazione alla procedura di aggiudicazione ed alla successiva stipulazione del contratto di locazione. Il titolare del trattamento è l'Istituto nei confronti del quale l'interessato potrà far valere i diritti previsti dal citato decreto legislativo n. 196 del 2003.

16. PUBBLICAZIONI

Il presente bando, assieme agli allegati, è pubblicato nella piattaforma SINTEL e nel sito dell'Istituto (www.izsler.it) alla sezione "bandi di gara". L'estratto è pubblicato nell'albo pretorio della provincia di Brescia, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

Brescia, li 29/08/2023

Il Direttore Generale
Dr Piero Frazzi

Allegati:

- Planimetria
- Immagine aerea (Google maps)
- Prospetto Torre piezometrica
- Modello 1/A
- Modello 1/B