



# **COMUNE DI FRANCAVILLA ANGITOLA**

(Prov. di Vibo Valentia)

Piazza Michele Solari, 9 – 89815 Francavilla Angitola – Tel. 0968/722068 Fax 0968/722668

## **AVVISO DI PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO NELLA LOCALITA' "OLIVARA" (EX EDIFICIO SCOLASTICO).**

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

in esecuzione della deliberazione della G.C. n. 27 del 03/05/2023, esecutiva ai sensi di legge, e della determinazione dirigenziale n. 75 (reg. gen. 230) del 12/05/2023;

### **RENDE NOTO**

che il giorno 13 (tredici) del mese di Giugno 2023, alle ore 12,00 presso l'ufficio dell'Area Tecnica Comunale sito in Piazza M. Solari n. 9, il Responsabile dell'Area Tecnica presenzierà allo svolgimento della procedura aperta per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato nella località "Olivara" (ex edificio scolastico). E' consentito, previa richiesta ed ottenimento dei prescritti titoli abilitativi, adibire l'immobile ad attività di pubblico esercizio, artigianato di servizio e di tipo laboratoriale, uffici e studi professionali. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

La procedura aperta sarà aggiudicata al prezzo più alto. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, entro le ore 13,00 del giorno 12/06/2023 al seguente indirizzo: Comune di Francavilla Angitola – Area Tecnica – Piazza M. Solari n. 9, c.a.p. 89815 Francavilla Angitola e saranno valutate dalla Commissione di Gara, in seduta pubblica, il giorno 13/06/2023 alle ore 12,00.

#### **ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto è catastalmente identificato al foglio di mappa n. 12 particella n. 523/2, della superficie utile di mq 264, posto al piano terra. L'immobile potrà essere visionato negli orari concordati con l'Ufficio Tecnico, previo appuntamento.

#### **ART. 2 – DESTINAZIONE D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI**

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Attualmente i locali necessitano di alcuni lavori di manutenzione straordinaria (quali revisione manto di copertura mediante la sostituzione di canali di gronda e scossaline e sostituzione di mq 70 di copertura in lamiera grecate, opere provvisorie (ponteggio) per ripristino facciate e copertura, ripristino degli intonaci ammalorati su facciate e pensiline, ripristino recinzione e sostituzione degli

elementi danneggiati, realizzazione di pavimentazione per l'accesso pedonale al fabbricato, revisione dei servizi sanitari interni e sostituzione delle parti danneggiate, manutenzione del portone d'ingresso e sostituzione vetri, tinteggiatura interna di tutti i locali) presuntivamente quantificati dall'Ufficio Tecnico in € 20.000,00 comprensivi di Iva, che l'aggiudicatario con la sottoscrizione del contratto di locazione si obbliga ad eseguire. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale. Eventuali discordanze sulla quantificazione dei lavori potranno essere rilevate in sede di sopralluogo e dimostrate tramite perizia giurata da parte di un tecnico abilitato da consegnare all'Ufficio Tecnico nella documentazione amministrativa per essere oggetto di valutazione e di verifica.

Il soggetto aggiudicatario potrà scomputare l'importo sostenuto per l'esecuzione dei lavori, opportunamente rendicontati con la esibizione delle certificazioni di pagamento della direzione dei lavori corredate da fatture e bonifici bancari, il tutto vistato dal responsabile del settore tecnico comunale, con conseguente riduzione su base annuale del canone di locazione, in rapporto all'importo dei lavori da scomputare ed al canone di locazione offerto. In ogni caso l'importo annuo da scomputare non potrà superare il 70% dell'importo del canone annuo.

In caso di risoluzione anticipata del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, lo stesso non potrà pretendere nessun rimborso da parte del concedente per i lavori effettuati.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli immobili alle vigenti normative.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il medesimo onere è sancito ove l'assegnatario intenda richiedere il cambio di destinazione urbanistica dell'immobile, senza alcun obbligo per qualsiasi Settore dell'Amministrazione Comunale.

### **ART. 3 – CANONE A BASE D'ASTA**

Il canone a base d'asta è di € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00) annui. Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione e la registrazione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

### **ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà durata di 6 anni e, in assenza di disdetta scritta di una delle Parti da comunicarsi con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi rispetto alla scadenza pattuita, il presente Contratto si intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/78. Ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge sulle Locazioni, la Parte conduttrice potrà recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione alla Parte Locatrice con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Resta inteso che la consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla stipula del presente Contratto.

### **ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE – MODALITA' DI PAGAMENTO**

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 (cinque) giorni del mese di riferimento, mediante versamento sul conto corrente postale del comune o tramite bonifico bancario. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

## **ART. 6 – SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

## **ART. 7 – OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE**

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, TV, ecc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuto per legge;
- l'assicurazione contro la responsabilità civile per danni a terzi;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.

## **ART. 8 – REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA**

Può partecipare chiunque interessato sia persona fisica sia giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.I.E.;
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
4. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, che la società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
5. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 della L. 689/81;
6. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia.

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società.

## **ART. 9 – DOCUMENTI RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo: Comune di Francavilla Angitola – Ufficio Tecnico – Piazza M. Solari n. 9, c.a.p. 89815 Francavilla Angitola, a pena di esclusione entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 12/06/2023.

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo Generale, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo, non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: "Domanda di partecipazione alla procedura aperta del giorno 13/06/2023 per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato nella località "Olivara" (ex edificio scolastico), dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

**Busta A) - Documentazione Amministrativa;**

**Busta B) – Offerta Economica;**

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

**Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:**

A1) l'istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (Mod- ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale;

A2) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente bando; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 32 giugno 1998, n. 252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia);

A3) dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna ed eventuale perizia giurata da parte di un tecnico abilitato relativamente ai lavori di manutenzione straordinaria da eseguire;

A4) l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria fissata in €. 540,00 corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta per durata della locazione, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa;

Il deposito cauzionale provvisorio:

1. copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso;
2. sarà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario;

La suddetta dichiarazione sostitutiva deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

## **Busta B) – Offerta Economica**

L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato "Mod – OFFERTA", indica il canone iniziale che il concorrente s'impegna annualmente a versare al Comune; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "Offerta economica", nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.

## **ART. 10 – CAUSA DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA**

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 8 e 9 del presente bando saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;
- impossibilità di attribuzione del punteggio a causa della mancanza indicazione di dati essenziali da parte del richiedente.

## **ART. 11 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE**

La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione in locazione dell'immobile avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica. Al soggetto risultato aggiudicatario sarà data tempestiva comunicazione. L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà presentarsi presso i competenti Uffici Comunali per la stipula del contratto di locazione, di cui all'allegato schema (schema contratto) che avverrà entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

In sede di stipula del contratto di locazione dovrà essere presentata cauzione definitiva pari a 3 mensilità del canone di locazione valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

## **ART. 12 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Tecnica, Geom. Ernesto Caruso.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio dell'Area Tecnica del Comune di Francavilla Angitola. Il presente bando e gli allegati sono reperibili presso l'Albo online del Comune di Francavilla Angitola al seguente indirizzo: [www.comune.francavillaangitola.vv.it](http://www.comune.francavillaangitola.vv.it)

Del presente avviso è disposta la pubblicazione all'Albo Online Comunale oltre alla pubblicizzazione tramite l'affissione di manifesti su tutto il territorio del Comune, negli esercizi pubblici e luoghi di aggregazione.

### **ART. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D. Lgs n. 196/2003 (Tutela della Privacy).

### **ART. 14 – ACCESSO AGLI ATTI**

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 53 del D.lgs. 50/2016.

### **ART. 15 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO**

- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;
- Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente;
- Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare;
- Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati;
- Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare;
- Il presidente della gara ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna;
- Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto;
- Il pagamento della prima rata dovrà avvenire entro il primo mese dalla data di stipula del contratto.

### **ART. 16 – ALLEGATI**

Al presente bando sono allegati:

“Mod – ISTANZA”

“Mod-OFFERTA”

“Schema contratto”

Francavilla Angitola, li 12/05/2023

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**  
( *Geom. Ernesto CARUSO* )