



COMUNE DI SCALA

Provincia di Salerno

UFFICIO TECNICO - Settore Opere Pubbliche e Patrimonio

Piazza Municipio 84010 - Tel. 089 857115 - e-mail: utc@comune.scala.sa.it - Pec: utc@pec.comune.scala.sa.it

Prot. n. 2565 del 15.07.2016

AVVISO PUBBLICO

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PIAZZA MUNICIPIO

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 13.06.2016 e della Determina n. 47 del 15.07.2016 questo Ente intende procedere all'affidamento in locazione dell'Unità Immobiliare posta in adiacenza della Cattedrale, con ingresso da Piazza Municipio, riportata catastalmente al Foglio 6 particella n. E sub. 2 - Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani;

L'immobile, attualmente composto da due camere, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo, avente una superficie utile interna di circa mq. 57,00 ed un terrazzo di circa mq. 29,00, sarà concesso in locazione "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

L'importo del canone annuo a base d'asta è fissato in Euro **6.000,00** (seimila/00).

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla stipula del relativo contratto, rinnovabile nei termini di legge, così come previsto dagli schemi contrattuali approvati. Si precisa che in fase di stipula potranno essere apportate modifiche e/o integrazioni che non alterino il contenuto sostanziale dello schema così come approvato.

Non saranno prese in considerazione eventuali richieste di concessione in locazione dell'immobile in parola già pervenute. Gli interessati dovranno pertanto presentare la propria offerta secondo le modalità descritte nel presente bando.

Lo stato manutentivo dell'immobile è quello risultante alla data di consegna. L'aggiudicatario non potrà formulare alcuna eccezione o riserva.

Così come previsto dalla Deliberazione Giunta Comunale n. 65 del 13.06.2016 e dalla Determina n. 47/2016, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato attuale delle strutture, delle rifiniture e degli impianti, della localizzazione nel centro storico in zona centrale, al fine di contemperare le esigenze di economicità della procedura e di valorizzazione patrimoniale con quelle di tutela delle caratteristiche degli stessi, delle aree e degli immobili circostanti, la locazione dell'Unità Immobiliare è prevista con le seguenti condizioni e limitazioni:

- Gli interventi di manutenzione, di adeguamento e tutto quanto necessario a rendere l'immobile idoneo sotto il profilo strutturale, igienico sanitario ed impiantistico per l'uso previsto, dovranno essere eseguiti a cura e spese del locatario, previa acquisizione dei necessari nulla osta e/o autorizzazioni previsti dalla normativa vigente in materia e previa approvazione del locatore;
- Quale contributo per la esecuzione degli interventi previsti il locatario decurrerà per i primi tre anni successivi a quello di realizzazione degli interventi, il 50% (Cinquantapercento) del canone annuo offerto. Tale decurtazione non sarà applicata nel caso in cui gli interventi di

manutenzione straordinaria necessari per rendere l'immobile idoneo sotto il profilo, igienico sanitario ed impiantistico non vengano completamente realizzati.

- Di stabilire, tenuto conto della localizzazione degli stessi, che gli usi consentiti potranno essere i seguenti: **Residenziale - Uffici**.
- Non potranno essere in ogni caso attuati interventi ed attività incompatibili con la normativa vigente nonché con il carattere storico, artistico ed ambientale dei luoghi. La progettazione degli interventi dovrà essere approvata dal locatore nonché dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sugli immobili.
- Tutti gli adempimenti, la documentazione, le certificazioni, i pareri e le autorizzazioni necessarie per l'uso previsto, dovranno essere espletati, redatti e acquisiti a cura e spese del locatario senza oneri o incombenze a carico dell'Ente, esonerando il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Sono ammessi a partecipare alla gara le persone fisiche e giuridiche nonché le società, purché in possesso, alla data di scadenza del termine di presentazione della domanda, dei requisiti richiesti dal presente bando nonché dalle vigenti norme legislative in materia.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La scelta del contraente avverrà mediante esperimento di asta pubblica, a norma del combinato disposto degli art. 73, lettera "c", e 76, primo e secondo comma del R.D. 23/5/1924 n. 827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

Il contratto sarà aggiudicato al concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo sia migliore di quello fissato nell'avviso d'asta.

Non sono ammesse offerte in diminuzione o pari all'importo posto a base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione della gara anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità si procederà al sorteggio delle offerte uguali alla presenza degli interessati.

REQUISITI, MODALITÀ E CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno, **a pena di esclusione**, far pervenire al Comune di Scala – Ufficio Protocollo – Piazza Municipio 84010 Scala (SA), **entro le ore 13,00 del 31 Agosto 2016**, un plico sigillato contenente l'offerta e la documentazione richiesta dal presente avviso.

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione, **pena l'esclusione dalla gara**, devono pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata. È altresì facoltà dei concorrenti effettuare la consegna a mano, entro il suddetto termine perentorio, all'ufficio Protocollo del Comune di Scala. Il recapito dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Oltre il termine stabilito (giorno ed ora) non sarà ritenuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o integrativa di un'offerta precedente.

I plichi, **pena l'esclusione dalla gara**, devono essere chiusi, non trasparenti, controfirmati sui lembi di chiusura, idoneamente sigillati con ceralacca o con forme di sigillatura che lascino tracce evidenti in caso di effrazione. **Devono recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente ed all'indirizzo dello stesso, la seguente dicitura: "ASTA PUBBLICA AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PIAZZA MUNICIPIO"**

I plichi devono contenere al loro interno, **a pena di esclusione**, due buste a loro volta sigillate con ceralacca o con forme di sigillatura che lascino tracce evidenti in caso di effrazione, controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente **"A - Documentazione"** e **"B - Offerta economica"**.

Nella busta "A – Documentazione" deve essere contenuta, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A. Istanza di partecipazione alla gara, con indicazione dell'uso previsto, redatta in carta semplice, **utilizzando preferibilmente l'allegato "modello A"**, contenente gli estremi di identificazione dell'offerente, compresi Codice Fiscale e/o Partita IVA, debitamente sottoscritta dall'interessato

o dal Legale Rappresentante in caso di Società, con allegata fotocopia di un valido documento di riconoscimento dello stesso.

- B. Dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, **utilizzando preferibilmente l'allegato "modello A"**, con la quale l'interessato:

nel caso di persona fisica:

1. dichiara di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione del contratto di locazione e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire di formulare l'offerta;
2. dichiara di aver preso visione dei locali e del loro stato manutentivo nonché di conoscere e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel bando, nello schema di contratto nonché, le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;
3. dichiara che tutti gli adempimenti, la documentazione, le certificazioni, i pareri e le autorizzazioni necessarie per l'uso previsto, saranno espletati, redatti e acquisiti a propria cura e spese, in ottemperanza alle vigenti norme legislative e regolamentari, senza alcun onere o incombenza a carico dell'Ente, esonerando il locatore da qualsiasi responsabilità in merito;
4. dichiara di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.Lgs. n. 30 del 18.04.2016 e successive modificazioni ed integrazioni;
5. dichiara di non aver riportato condanne con sentenze definitive che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
6. dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;

Alla dichiarazione dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica del documento di riconoscimento del sottoscrittore.

Nel Caso di Società o comunque persona giuridica

1. dichiara di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione del contratto di locazione e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire di formulare l'offerta;
2. dichiara di aver preso visione dei locali e del loro stato manutentivo nonché di conoscere e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel bando, nello schema di contratto nonché, le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;
3. dichiara che tutti gli adempimenti, la documentazione, le certificazioni, i pareri e le autorizzazioni necessarie per l'uso previsto, saranno espletati, redatti e acquisiti a propria cura e spese, in ottemperanza alle vigenti norme legislative e regolamentari, senza alcun onere o incombenza a carico dell'Ente, esonerando il locatore da qualsiasi responsabilità in merito;
4. dichiara di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.Lgs. n. 30 del 18.04.2016 e successive modificazioni ed integrazioni;
5. dichiara di non aver riportato condanne con sentenze definitive che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

6. dichiara che la società o la persona giuridica è iscritta nel registro delle imprese della Camera di Commercio, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con indicazione: della specifica attività di impresa, del numero e della data d'iscrizione, della durata e/o della data di fine attività, della forma giuridica, del nominativo dei direttori tecnici; degli organi di amministrazione, delle persone che li compongono, dei poteri loro conferiti. In particolare, per le società in nome collettivo dovranno risultare i nominativi di tutti i soci; per le società in accomandita semplice i nominativi di tutti i soci accomandatari; per le altre società tutti gli amministratori con poteri di rappresentanza;
7. dichiara che la società non è in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione e che non ha in corso alcuna delle procedure innanzi elencate;
8. dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;

Le dichiarazioni di cui ai precedenti **punti 4,5,7** dove essere resa, anche da: direttore tecnico; titolare se trattasi di ditta individuale; tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza se trattasi di società di capitali, cooperative e loro consorzi, consorzi tra imprese artigiane e consorzi stabili; tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo; soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice; coloro che rappresentano stabilmente la Ditta nel territorio dello Stato se trattasi di società di cui all'articolo 2506 del codice civile;

Alla dichiarazione dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica del documento di riconoscimento del sottoscrittore.

- C. Cauzione provvisoria di **€ 600,00** pari al 10% del canone annuo a base d'asta.

Tale cauzione potrà essere prestata mediante:

- versamento presso la Tesoreria Comunale;
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Scala;
- fideiussione bancaria, rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno 90 giorni dalla data di scadenza dell'asta;
- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

- D. Indicazione della destinazione prevista.

Nella busta "B - Offerta economica" deve essere contenuta, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) dichiarazione, in carta resa legale, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente in caso di società, **redatta utilizzando preferibilmente l'allegato "modello B"**, contenente:
 - **l'indicazione del prezzo del canone offerto, espresso in cifra ed in lettere, in aumento rispetto a quello posto a base d'asta.**

Alla dichiarazione dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica del documento di riconoscimento del sottoscrittore.

MODALITA' E PROCEDIMENTO DI AGGIUDICAZIONE

Le operazioni di gara avranno inizio alle ore 10,00 del giorno successivo a quello fissato per la ricezione delle offerte.

Il soggetto deputato all'espletamento della gara, il giorno fissato, in seduta pubblica:

- a) procede all'apertura dei plichi pervenuti entro il termine previsto nonché all'apertura della busta "A – Documentazione", verificando la regolarità della documentazione prodotta e le condizioni di ammissibilità richieste;
- b) per i concorrenti ammessi, nella stessa seduta o in sedute successive, procede all'apertura della busta "B - Offerta economica", leggendo ad alta voce il prezzo complessivo offerto da ciascun concorrente.

Della data di convocazione di un'eventuale seduta pubblica successiva alla prima sarà data comunicazione in occasione della medesima prima seduta pubblica.

L'aggiudicazione, provvisoria in sede di gara, diventerà definitiva a seguito di provvedimento del Responsabile del Procedimento, previa verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara.

AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE

- L'immobile oggetto del presente bando potrà essere preventivamente visionato dagli interessati negli orari di apertura al pubblico degli uffici comunali;
- La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara.
- Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.
- Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.
- L'Amministrazione aggiudicatrice si riserva la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione quand'anche vi fossero offerte valide, di non far luogo alla gara o di prorogarne i termini senza che i partecipanti possano accampare diritti di sorta.
- Nel caso di discordanza tra il numero indicato in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.
- E' fatto inoltre divieto al conduttore di destinare l'immobile stesso ad usi diversi da quelli consentiti.
- Gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi 180 (centottanta) giorni dalla data di svolgimento della gara.
- **Deposito cauzionale:** L'aggiudicatario dovrà versare un deposito cauzionale pari a tre mensilità dell'offerta presentata, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto e dei pagamenti dei canoni mensili. Tale cauzione sarà svincolata e restituita al contraente solo a conclusione del rapporto, dopo che sia stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi assunti dal conduttore.
- **Polizza assicurativa** (solo per uso ufficio): L'aggiudicatario, qualora l'immobile sia destinato ad uso ufficio, dovrà stipulare Polizza Assicurativa contro i rischi di danneggiamento dell'immobile almeno fino alla concorrenza di Euro 200,00 (duecentomila/00). Tale polizza dovrà prevedere anche garanzia di responsabilità civile verso terzi che deve essere coperta per un massimale non inferiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00); Tali polizze dovranno comprendere nel novero degli assicurati anche il locatore ed essere valide per l'intera durata del contratto;
- L'aggiudicatario è tenuto a sottoscrivere il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta, con avvertenza che, in caso contrario, l'Amministrazione potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria.
- La cauzione provvisoria sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari ad avvenuta aggiudicazione definitiva. Sarà invece restituita all'aggiudicatario solo dopo la sottoscrizione del contratto di locazione. Qualora l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto si procederà all'incameramento della stessa, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

- Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le tasse e i diritti relativi alla stipulazione ed alla registrazione del contratto, nessuna esclusa od eccettuata.
- La consegna dell'unità immobiliare è subordinata alla stipulazione del contratto di locazione.
- Tutte le spese relative agli allacci per forniture di acqua, energia elettrica, gas e simili sono poste a carico del conduttore.
- Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%.
- I miglioramenti e le addizioni eseguite dal conduttore, anche se autorizzati dal Comune, al termine del rapporto rimarranno di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577, comma 2, 1592 e 1593 del Codice Civile. Al locatore è riservato il diritto di pretendere la restituzione della cosa locata nello stato di fatto in cui fu concesso.
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto di locazione qualora l'assuntore non adempia agli obblighi contrattuali o per comprovate esigenze di interesse pubblico.
- Per quanto non previsto nel presente bando si fa espresso richiamo alle norme del Codice Civile, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti nonché ad usi e consuetudini locali in materia di locazione.
- Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003, si informa che i dati personali verranno acquisiti dall'Amministrazione appaltante e trattati anche con l'ausilio di mezzi elettronici esclusivamente per le finalità connesse alla procedura concorsuale ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla legge.
- Del presente Avviso sarà data conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Scala www.comune.scala.sa.it nonché, tramite le modalità previste dalla delibera di G.M. n. 65/2016.
- Copia del presente Avviso, dello schema di contratto, della planimetria dei locali interessati, e di tutta la documentazione inerente la procedura, sono in pubblica visione presso gli uffici Comunali nei giorni di **martedì e giovedì dalle ore 9,30 alle ore 12,00.**
- Responsabile del Procedimento: Geom. Giuseppe Pagano c/o Ufficio Tecnico del Comune Scala, Telefono 089 857115 - Fax 089 858977 - e-mail: utc@comune.scala.sa.it - Pec: utc@pec.comune.scala.sa.it

Allegati:

1. Modello A) - istanza di partecipazione alla gara e dichiarazione unica;
2. Modello B) – offerta;
3. Planimetria indicativa dei locali oggetto della locazione;
4. Schema di contratto;
5. Attestato di Prestazione Energetica.

Scala, li 15.07.2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Giuseppe Pagano