

COMUNE DI PIRAINO

(Città metropolitana di Messina)



AREA INFRASTRUTTURE
Servizio Lavori Pubblici, Espropriazioni, Gestione
e Manutenzione Immobili Comunali

BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN PIRAINO VIA G. FARANDA (cat. fab. Fg 7, part. 1196, sub 1, cat. C/1)

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 303 del 27/11/2018 nonché della conseguente determinazione dirigenziale di questa Area di cui questo Bando costituisce allegato integrante e sostanziale, si rende noto che **IL COMUNE DI PIRAINO** intende concedere in locazione per ivi svolgere attività commerciali, l'unità immobiliare di proprietà, sita in Piraino Via G. Faranda, censita al catasto fabbricati al foglio 7, particella 1196, subalterno 1, categoria C/1.

La locazione sarà regolata dalle condizioni di seguito specificate nel presente bando.

1. ENTE APPALTANTE

Comune di Piraino (ME) Via Dante Alighieri Piraino (ME)
Tel 0941 586326 fax 0941 585121 sito internet: www.comune.piraino.me.it
Pec: protocollo@pec.comune.piraino.me.it

2. OGGETTO

La locazione ha per oggetto l'unità immobiliare sita in Piraino, Via G. Faranda, censita al catasto fabbricati al foglio 7, particella 1196, subalterno 1, categoria C/1 (vedasi allegata planimetria). L'unità viene locata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad adeguamento del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso; nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere il tutto come conosciuto ed accettato espressamente nel suo complesso;

3. DURATA

La durata della locazione è di sei anni rinnovabili una sola volta come per legge n. 392/1978 art 27,28,29; il rinnovo, trattandosi di contratto con Pubblica Amministrazione, dovrà essere espresso attraverso la ristipula del contratto allo scadere dei primi sei anni, salvo disdetta da una delle parti che va comunicata 12 mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata o altro mezzo avente valore di notifica. In ogni caso dopo dodici anni, alla seconda scadenza, dovrà necessariamente essere effettuata procedura ad evidenza pubblica per la riassegnazione ai sensi dell'art. 3 del RD 2440/23, art. 73, comma 1 lett.b e art. 76 del RD 827 del 1924. Il rinnovo è comunque condizionato all'inesistenza di inadempimenti del locatario nei confronti del comune di Piraino e la permanenza in capo al locatario dei requisiti previsti dalle norme vigenti e dal presente bando (quali ad es. pagamento del canone di locazione, pagamento di tributi comunali ecc....)

4. CANONE

Il canone di locazione annuo da porre a base della gara è di Euro 1.800,00 (euro milleottocento/00) oltre IVA se dovuta.

Il canone proposto come per legge sarà soggetto ad aggiornamento in base all'art. 32 della legge 392/1978.

Il suddetto canone dovrà essere versato presso la tesoreria Comunale in rate mensili anticipate aventi scadenza il 5 di ogni mese; il locatario potrà comunque versare la somma dovuta anche trimestralmente previa richiesta al Comune.

Il mancato pagamento del canone entro i termini stabiliti sarà motivo di risoluzione del contratto secondo quanto previsto dal contratto stesso.

5. OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Gli obblighi principali del locatario sono i seguenti:

- Intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di locazione, previa stipula di idonee garanzie assicurative meglio specificati nel successivo punto n. 6;
- Pagare mensilmente, in via anticipata, il canone di locazione quale risulterà ad esito della procedura di gara e annualmente aggiornabile, con riferimento alle intervenute variazioni verificatesi nell'anno precedente e accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati, in ragione del 75% delle testé menzionate variazioni;
- Il conduttore non potrà sublocare l'immobile o cedere il contratto a terzi senza previa autorizzazione esplicita del locatore. Pertanto, qualora il conduttore desiderasse sublocare o cedere il contratto, dovrà comunicare preventivamente al Comune, mediante raccomandata A.R. o comunicazione elettronica PEC, il nome del sub conduttore o del cessionario del contratto di locazione e il Comune effettuerà l'esame del possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi del subentrante e comunque potrà opporsi, entro trenta giorni. Il conduttore, nell'ipotesi di cessione del contratto di locazione, resta solidalmente responsabile con il cessionario per il pagamento dei canoni di affitto e delle spese di gestione dell'unità locata;
- Divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
- Provvedere alle manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del locatario, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione dei locali, salvo la naturale usura;
- Osservare rigorosamente tutte le norme tecniche, amministrative e sanitarie di fonte legislativa e regolamentare tempo per tempo vigenti in materia, tenendo conto che le eventuali sanzioni comminate dalle autorità competenti saranno ad esclusivo carico dello stesso aggiudicatario;
- L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario ecc... che, anche successivamente, si rendessero necessari ai fini dell'esercizio dell'attività da svolgere nell'unità locata; tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale ed autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente ufficio Tecnico Comunale; le opere realizzate rimarranno in proprietà al Comune alla scadenza della locazione, anche in caso di rescissione anticipata, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte dello stesso, durante o al termine del rapporto;
- Pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali; sono a carico del locatario tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti ecc...
- Assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Piraino da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- Al cessare del rapporto di locazione, per qualsiasi causa, il conduttore non potrà pretendere alcuna indennità di buona uscita o di altro genere, inclusa la perdita per l'avviamento commerciale; pertanto, anche se l'immobile oggetto di locazione verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatto diretto con il pubblico degli utenti e/o consumatori, nessun compenso sarà dovuto al conduttore a titolo di avviamento di cui all'art. 34 della L. n. 392/1978;



6. CAUZIONE E GARANZIE

Deposito cauzionale provvisorio e definitivo

Per partecipare alla gara è previsto un deposito **cauzionale provvisorio** pari ad € 180,00 corrispondente al 10 % del canone annuale a base d'asta, (€ 1.800,00 dicasi milleottocento/00), a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione, da effettuarsi secondo le seguenti modalità:

- deposito cauzionale infruttifero intestato al Comune di Piraino presso la Tesoreria Comunale tenuta dall'Istituto bancario Intesa SanPaolo S.p.A. filiale di Brolo, indicando le seguenti coordinate bancarie: IT26S0306982080100000046009 e la seguente causale "partecipazione gara locazione unità immobiliare sita in Piraino, Via G. Faranda, censita al catasto fabbricati al foglio 7, particella 1196, subalterno 1, categoria C/1";
- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Piraino;
- mediante fidejussione bancaria o assicurativa, che dovrà avere una durata minima di 180 giorni dalla scadenza per la presentazione delle offerte e contenere la clausola "riscossione da prima richiesta" tale per cui il garante rinunci al beneficio della preventiva esecuzione del debitore principale; dovrà altresì contenere la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario.

La cauzione provvisoria, costituita nei modi di legge, verrà svincolata per i concorrenti non risultanti aggiudicatari, dopo l'aggiudicazione, per il concorrente aggiudicatario sarà trattenuta e incamerata in conto canone relativamente al soggetto aggiudicatario.

A garanzia dei beni oggetto della locazione, l'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, dovrà costituire:

- Polizza assicurativa con beneficiario il Comune di Piraino a tutela dei danni che i beni oggetto della locazione potrebbero subire nel periodo della locazione medesima, tenendo indenne il Comune da tutti i rischi da qualsiasi causa determinati, atti vandalici, meteorologici, incendi e furto ecc. euro 100.000,00.

A garanzia e copertura dei danni a persone e/o cose, per responsabilità civile verso terzi nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività l'aggiudicatario dovrà stipulare:

- Polizza assicurativa per danni derivanti tanto dall'ordinario processo produttivo quanto da qualsiasi genere di imprevisto RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad euro 250.000,00 e per la sezione RCO ad euro 250.000,00.

La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione e la relativa polizza dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

7. SOGGETTI LEGITTIMATI A PARTECIPARE ALLA GARA

Sono ammesse a partecipare alla gara sia le persone fisiche che giuridiche che non si trovino in una delle condizioni che comporta l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia e che non abbiano in corso una delle cause di esclusione, di cui all'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e ss.mm.ii..

Altresì, per poter partecipare alla gara, i soggetti devono essere in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

- Iscrizione nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per l'espletamento di attività commerciali;
- Requisiti morali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010, n. 59 e ss.mm.ii.

8. DOMANDA PER PARTECIPARE ALLA GARA

I plichi contenenti le offerte e la relativa documentazione dovranno pervenire mediante raccomandata del servizio delle Poste Italiane S.p.A., ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il seguente termine perentorio, pena l'esclusione: **entro le ore 9,00 del giorno 14/12/2018 all'indirizzo COMUNE DI PIRAINO Via Dante Alighieri – 98060 PIRAINO (ME)**; è altresì possibile la consegna a mano dei plichi direttamente o a mezzo di terze persone, entro lo stesso termine perentorio, al medesimo indirizzo di cui sopra che ne rilascerà apposita ricevuta.

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: **“NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PIRAINO, VIA G. FARANDA, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 7, PARTICELLA 1196, SUBALTERNO 1, CATEGORIA C/1”**.

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, due buste ciascuna delle quali sigillata con ceralacca oppure sigillata con nastro adesivo sui lembi di chiusura oppure chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura oppure chiusa e timbrata sui lembi di chiusura, recanti l'indicazione della gara, il nominativo del mittente e la dicitura, rispettivamente “A – Documenti Amministrativi” e “B – Offerta economica”.

La mancata presentazione dei plichi nei luoghi, termini e secondo le modalità indicate precedentemente comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

Busta “A – Documenti Amministrativi”

La busta “A – Documenti Amministrativi”, dovrà contenere:

la domanda di partecipazione che dovrà:

- essere compilata in lingua italiana e in marca da bollo € 16,00;
- indicare la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A., PEC, numero d'iscrizione e sede della Camera di Commercio, nonché le generalità del titolare o Legale Rappresentante;
- contenere documentazione o autocertificazione comprovante il possesso dei requisiti sopra esposti, e precisamente:
 - Iscrizione nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per l'espletamento di attività commerciali;
 - Requisiti morali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010, n. 59 e ss.mm.ii.
- essere datata e sottoscritta dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi, o da procuratore;
- contenere ricevuta comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale provvisorio

Busta “B-Offerta economica”

Nella busta “B-Offerta economica” devono essere contenuti i seguenti documenti:

- dichiarazione in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante o titolare del concorrente o da suo procuratore, contenente l'indicazione del rialzo percentuale (in cifre e in lettere) sul canone a base di gara.

In caso di contrasto tra le due indicazioni prevarrà quella più vantaggiosa per l'amministrazione (art. 72, R.D. 23.05.1924, N. 827).

9. ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al canone base d'asta né per persona da nominare. Non sono ammesse offerte “condizionate” o “a termine”.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Il giorno 14/12/2018, alle ore 10,00 presso la sede comunale in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione previsti dal presente bando e la correttezza formale delle offerte e della documentazione.

Si inizierà con la valutazione della documentazione contenuta nei plichi.



Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice procederà all'apertura della busta "B-Offerta economica" e si provvederà all'aggiudicazione in via provvisoria.

Il verbale di gara avrà valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Ai fini dello svolgimento della gara, per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento al Titolo II del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, in quanto applicabile.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Piraino per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale.

Al momento della sottoscrizione del contratto di locazione l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento della prima rata del canone di locazione di cui al punto 4 del bando sulla base dell'offerta formulata in sede di gara, nonché alla costituzione delle garanzie di cui all'art. 6.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione da notificare con le modalità previste dalle legge all'interessato, e il relativo deposito cauzionale sarà introitato dal Comune, senza bisogno di diffida di qualunque atto legale.

In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta.

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese di registrazione che per legge graveranno le parti in egual misura, ex art. 8, L. 392/1978.

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, nonché quella successiva di negoziazione per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

10. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La locazione sarà aggiudicata con il criterio del massimo rialzo sul canone posto a base di gara, in linea con quanto previsto dall'art. 73, comma 1 lett.b) e art. 76 del RD 832 del 1927. A parità di offerta si procederà tra i concorrenti che hanno offerto uguale canone e siano presenti alla gara a un'ulteriore offerta al rialzo nella stessa seduta di gara.

Ove i concorrenti non siano presenti, oppure non sia presente uno dei concorrenti interessati al rialzo, il presidente della Commissione disporrà un'ulteriore seduta di gara alla quale i concorrenti che hanno offerto uguale canone saranno invitati a rialzare le offerte fatte.

Qualora anche questo ulteriore esperimento di gara non sortisse effetto positivo si procederà al sorteggio, in analogia a quanto dispone l'art. 77 del RD 827/24.

L'aggiudicatario sarà contattato dal Responsabile del procedimento per la stipula del contratto di locazione entro trenta giorni dalla data della aggiudicazione definitiva.

E' facoltà dell'amministrazione procedere alla consegna anticipata prima della stipula del contratto.

Dopo la stipula del contratto sarà svincolato il deposito cauzionale versato.

E' prevista l'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta.

In caso di asta deserta sarà possibile, in analogia a quanto stabilito dall'art. 2, comma 3 lett.) a del DPR 296 del 2005, il ricorso a trattativa privata diretta.

11. ALTRE INFORMAZIONI

Il Responsabile del Procedimento è il geom. Sarino Giuffrè, domiciliato per gli effetti presso il Comune di Piraino, via Dante Alighieri, presso il quale potranno essere reperite informazioni nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00, previo appuntamento telefonico al n. 0941 586326 a mezzo e-mail all'indirizzo: protocollo@pec.comune.piraino.me.it

Per quanto non previsto nel presente bando si rinvia al Codice Civile ed alle norme in vigore sulla materia.

12. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui L'Amministrazione verrà in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del Regolamento europeo (EU) 2016/679 (GDPR); la presentazione della domanda da parte della ditta concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura. Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi dell'art. 22 della L.n.241/90 e s.m.i..



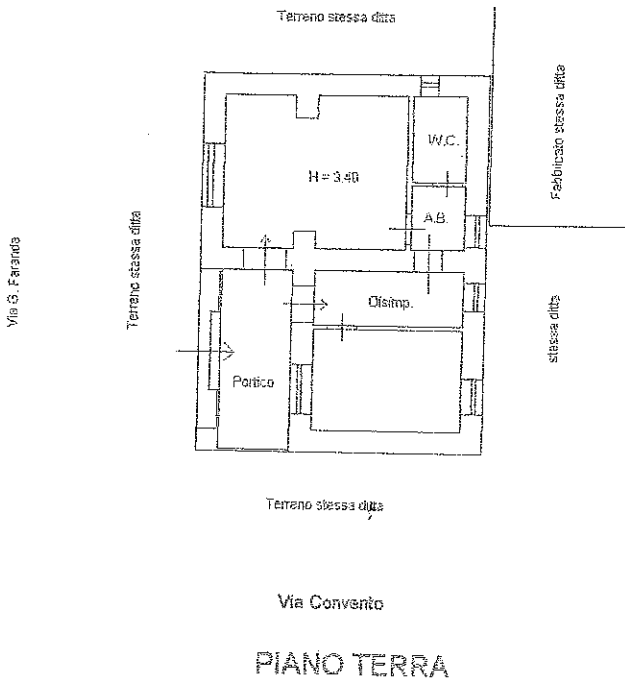
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piraino
Via Giuseppe Faranda civ. 1

Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 7
Particella: 1196
Subalterno: 1

Compilata da:
Princiotta Cariddi Cono
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Messina N. 1650

a n. 1 Scala 1:200



ONE

