

COMUNE DI COLLALTO SABINO

PROVINCIA DI RIETI

02022- Tel. 0765/98025 – Fax 0765/98192 – e-mail com.collalto.sabino@libero.it

P.I./C.F. 00113140578

Prot. N. 1698

li 24.09.2019

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DELL'ENTE.

Il Comune di Collalto Sabino, in esecuzione della determinazione n. 186 in data 20.09.2019 intende concedere in locazione alcuni locali di proprietà, da destinare allo svolgimento di attività culturali/ricreative che valorizzino la coesione sociale e l'aggregazione generazionale, situati in frazione Ricetto individuati come segue:

- piano primo edificio ex sede scolastica distinto in catasto al Foglio 6 mappale n. 452, costituito da: ingresso, n. 2 locali igienici, n. 1 stanza (ex ambulatorio medico) e n. 2 stanze di ampia metratura (s>40,00 mq). Con accesso dal pianerottolo esterno è presente un ulteriore locale collegato al resto tramite un varco praticato nel muro confinante. I locali sono visionabili entro 5 (cinque) giorni dalla scadenza dell'avviso, previo appuntamento telefonico al n. 0765-99025

Non saranno in ogni caso prese in considerazione proposte che prevedano una destinazione d'uso dei locali che, ad insindacabile giudizio del Comune:

- presentino problematiche di ordine pubblico;
- non siano consone al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente;
- non valorizzino le tipicità del territorio;

Il conduttore sarà selezionato mediante procedura comparativa delle offerte pervenute, sulla base dei criteri di cui all'articolo 3.

1) **OGGETTO DELLA LOCAZIONE** La locazione ha per oggetto porzioni di immobili di proprietà dell'Ente, situate come sopra, da destinare ad attività culturali/ricreative. I locali oggetto di locazione sono individuati catastalmente al Foglio 6 mappale n. 452. Gli immobili si compongono di locali coperti. Ai locali si accede da strada comunale.

2) **MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE** I locali saranno locati nello stato di fatto in cui si trovano precisando che risultano essere necessari interventi quali il parziale rifacimento degli impianti idrico ed elettrico con relativa certificazione di quest'ultimo, la manutenzione straordinaria degli intonaci dei soffitti delle stanze di maggior ampiezza, degli infissi intesi come serramenti e vetrate. Per tali interventi, tutti non strutturali, si è prodotta la stima in allegato (all. 1).

Resta stabilito che il futuro conduttore potrà dichiarare la volontà all'esecuzione dei lavori di cui trattasi, secondo le indicazioni dell'U.T.C., e quindi richiedere lo scomputo delle spese come dettagliate nell'all.1, dal futuro canone di locazione. A garanzia della esecuzione è richiesta una polizza fidejussoria assicurativa/bancaria pari all'importo complessivo dei lavori di cui all'all.1. Tale polizza avrà durata pari alla durata dei lavori come dichiarata dall'offerente in sede di offerta. I lavori di cui all.1 per quanto alla parte elettrica dovranno essere eseguiti entro e non oltre un anno dalla consegna dei locali, risultante da apposito verbale. Qualora tale termine non fosse rispettato, senza ragionevole giustificazione, ogni patto e/o accordo contrattuale sarà ritenuto nullo e la Amm.ne, senza ulteriori formalità, tornerà in possesso dei locali senza che il locatore abbia nulla a pretendere. E' facoltà dell'Amm.ne provvedere alla escussione della polizza. Ogni ulteriore eventuale intervento che il

conduttore riterrà di porre in essere, previa autorizzazione del locatore, sarà a sua esclusiva cura e spese assumendone la piena responsabilità in qualità di Committente dei lavori. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio degli eventuali lavori saranno ad esclusivo carico del locatario. L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso. Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata. Il locale sarà concesso al canone annuo a base di gara di Euro 4.320,00 aumentato dell'importo indicato in sede di offerta, da corrispondere in rate mensili anticipate, **fatto salvo quanto dettagliato all'art. 11 del vigente Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005.**

3) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE Le offerte di locazione saranno escluse se, ad insindacabile seppur motivato giudizio dell'Amministrazione, la realizzazione e gestione dell'attività proposta:

- presenti problematiche di ordine pubblico;
- non sia consona al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente;
- non valorizzi le tipicità del territorio;

Le offerte ammissibili saranno valutate dal Responsabile del Servizio Tecnico.

Il canone annuo a base di gara, per l'immobile di cui trattasi, è fissato in Euro 4.320,00 (calcolo sulla base del regolamento di cui alla deliberazione di C.C. n. 18/2005). L'importo minimo offerto in aumento rispetto al canone base è fissato in € 100 e multipli. Offerte in aumento diverse da multipli di 100 saranno arrotondate al ribasso. **SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO AL CANONE BASE. E' fatto salvo quanto dettagliato all'art. 11 del vigente Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005.**

Gli importi offerti dovranno essere arrotondati all'euro ed espressi sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra le indicazioni in cifre ed in lettere sarà considerata valida l'indicazione più favorevole all'amministrazione. Resta inteso che se l'offerente si impegnerà ad eseguire i lavori di cui all. 1, a propria cura e spese, entro il termine dal medesimo indicato in sede di offerta, l'importo del canone annuo potrà essere ridotto ovvero compensato integralmente, con il costo dei lavori eseguiti. **Resta ferma la necessità di provvedere all'impianto elettrico entro un anno dalla consegna dei locali.** Resta altresì inteso che i lavori dovranno essere eseguiti con gli stessi termini e modalità già descritti anche nel caso ricorrano i termini di cui al già citato art. 11 del *Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali* giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005.

4) REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA Possono presentare offerta le persone fisiche e giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione. In sede di presentazione dell'offerta, a garanzia dell'adempimento degli impegni contrattualmente previsti, è richiesta una fidejussione escutibile a prima richiesta o deposito cauzionale di importo pari ad Euro 500,00 (Euro cinquecento/00) con scadenza 12 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione da allegare alla proposta. A tal fine saranno valutate anche eventuali idonee comunicazioni ufficiali rilasciate dall'Istituto di credito di impegno irrevocabile all'emissione della

fideiussione in caso di sottoscrizione del contratto.

5) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

5.1 Durata

La durata dell'affitto è di anni sei (6) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

5.2 Canone di locazione

Fermo restando quanto dettagliato all'art. 11 del *Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005*, il canone annuo di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato all'Ente in rate mensili anticipate entro il giorno cinque (5) del mese di riferimento, tramite bonifico bancario presso la tesoreria comunale. Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura massima di legge, della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

5.3 Deposito cauzionale, Responsabilità civile e Polizze assicurative

Alla scadenza della fidejussione presentata in sede di offerta, qualora non ricorrano i termini di cui all'art. 11 del *Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005*, dovrà essere costituito un deposito cauzionale (o fidejussione bancaria) pari a n. 3 mensilità come da contratto. Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica) che non siano imputabili a colpa diretta del locatore. Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, l'affidatario dovrà esibire Polizza assicurativa di Responsabilità civile verso terzi in cui il Comune di Collato Sabino, proprietario dell'immobile, sia espressamente considerato come terzo ed una Polizza Rischio locativo incendio ed atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile di proprietà, esonerando con la stipula la ditta proprietaria da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla conduzione dei locali medesimi.

5.4. Oneri accessori

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

5.5 Destinazione d'uso dei locali

La destinazione d'uso dei locali sarà quella indicata nell'offerta aggiudicataria. E' vietata ogni variazione d'uso dei locali se non espressamente autorizzata dal comune di Collalto Sabino.

5.6 Lavori, migliorie e addizioni

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

6) MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE Gli interessati dovranno far

pervenire, tramite Raccomandata A/R, con corriere, con consegna a mano, il plico contenente tutta la documentazione richiesta, a pena di esclusione, entro le ore 10:00 del giorno 22.10.2019 al seguente indirizzo: Comune di Collalto Sabino p.zza G. Marconi, 1 02022 Collalto Sabino (Ri)

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'Amministrazione e non quella di spedizione. Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ente qualora il plico non giunga a destinazione nel termine stabilito. Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o di altra natura. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui. Il plico, non trasparente e sigillato sui lembi, con firma, timbri e altre modalità che confermino l'autenticità della chiusura originaria, deve riportare all'esterno a pena di esclusione:

- l'indicazione del mittente

- la seguente dicitura: "OFFERTA LOCAZIONE LOCALI COMUNALI

il plico deve contenere:

- 1) Modulo di domanda con offerta economica
- 2) Dettagli in riferimento alla attività socio/culturale/ricreativa che offerente intende svolgere nel/i locale/i
- 3) Fidejussione bancaria o assicurativa o corrispondente deposito cauzionale, o dichiarazione di impegno irrevocabile della Banca;
- 4) Altri eventuali documenti ritenuti utili

7) APERTURA OFFERTE Le offerte saranno aperte in seduta pubblica il giorno 24.10.2019 alle ore 10:00 e seguenti presso i locali dell'Ente. L'Amministrazione si riserva, comunque, di dare avviso di eventuali variazioni rispetto a tale data, dandone notizia almeno 24 ore prima, ove possibile, mediante pubblicazione sul proprio sito web. L'apertura delle buste sarà effettuata in seduta pubblica dal responsabile dell'U.T.C.. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

8) SCELTA DEL CONTRAENTE Fermo restando che sarà data priorità ai richiedenti per i quali ricorrano i termini di cui all'art. 11 del *Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali* giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005, le proposte pervenute, ritenute ammissibili e valutate sulla base del criterio di cui al punto 3) saranno ordinate in ordine decrescente di offerta formando una graduatoria. Il contratto di locazione sarà stipulato con il proponente che avrà presentato la migliore offerta ovvero con l'offerente rientrante nei termini di cui al suindicato regolamento. In caso di impossibilità di contrarre da parte del soggetto primo classificato, l'Amministrazione procederà alla stipula del contratto con il secondo classificato e via a seguire. L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa con rialzi minimi pari ad un ventesimo del prezzo di aggiudicazione ovvero nel caso di due offerenti ricadenti nel caso di cui all'art. 11 del *Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali* giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005, con offerta migliorativa sulla tempistica di realizzazione di tutti i lavori di cui all.1. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove entrambi i partecipanti o anche uno solo di

coloro che abbiano presentato la stessa offerta non sia presente, ovvero i presenti, o anche uno solo dei medesimi, non vogliono migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

9) INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE Del presente Avviso e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Collalto Sabino. Tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione è in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio tecnico comunale come segue: giovedì dalle 15:30 alle 17:30, al medesimo ufficio possono essere richieste anche eventuali informazioni. Per quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente. Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Rieti. L'AMMINISTRAZIONE SI RISERVA LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

10) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI In ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 13 e 22 del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati raccolti sono finalizzati all'espletamento della procedura e della stipula del contratto. Il titolare del trattamento è il comune di Collalto Sabino p.zza G. Marconi, 1. In ogni momento possono essere esercitati i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003. La raccolta dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione. Il trattamento dei dati verrà attuato mediante strumentazione manuale, informatica e telematica idonea ed in particolare la loro conservazione avverrà tramite archivi cartacei ed informatici.

Allegati:

- a) modulo di domanda
- b) all. n. 1 (stima lavori)

IL RESPONSABILE
f.to (ing. Marina Di Paolo)

Schema domanda (da produrre su carta intestata del richiedente)

**Al Comune di Collalto Sabino
p.zza G. Marconi, 1
02022 Collalto Sabino (Ri)**

OGGETTO	Domanda di partecipazione
	Locazione immobili comunali in frazione Ricetto ex edificio scolastico
IMPORTO a BASE D'ASTA	€ 4.320,00#

Il sottoscritto nato in data a
..... in qualità di dell'associazione
.....

in corso di costituzione

già costituita in data

con sede in via

CF P.IVA

Email PEC

CHIEDE

di partecipare alla procedura per l'affidamento della locazione degli immobili di cui all'oggetto identificati catastalmente al fg 6 mapp 452 (ex edificio scolastico in frazione Ricetto) e - a tal fine - visto l'art. 46 D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 ss. ii. e mm. e **ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del d.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle conseguenze civili e penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e/o formazione od uso di atti falsi e consapevole, altresì, che qualora emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione la scrivente Associazione verrà esclusa dalla procedura di gara per la quale è rilasciata**

DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE

1. La associazione rientra nei termini di cui all'art. 11 del *Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali* giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005;
2. La associazione non rientra nei termini di cui all'art. 11 del *Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali* giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005;
3. I soggetti muniti di poteri di rappresentanza sono:
cognome: nome: ruolo:
cognome: nome: ruolo:
cognome: nome: ruolo:
4. L'associazione ed i suoi rappresentanti non si trovano in alcuna delle condizioni che determinano la impossibilità a contrarre con la P.A.;
5. L'associazione dispone di tutti gli strumenti e mezzi per il corretto perseguimento dei propri obiettivi e gestione dell'immobile oggetto di procedura;
6. L'associazione ha tenuto conto, nella predisposizione della propria offerta, degli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro, valutando i costi dei rischi specifici della propria attività;
7. L'associazione offre per la locazione degli immobili in oggetto il seguente rialzo sull'importo posto a base di asta € _____ diconsi euro _____ (**solo** per ass.ni non rientranti nei termini di cui all'art. 11 del *Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali* giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005);

8. L'associazione si impegna ad eseguire i lavori di cui all'all.1 secondo il cronoprogramma allegato, che prevede in modo prioritario gli interventi sull'impianto elettrico (entro un anno) e pertanto richiede lo scomputo delle opere dai futuri canoni di locazione (**solo** per offerenti non rientranti nella casistica di cui all'art. 11 del *Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali* giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005);
9. L'associazione attesta di avere preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, congrua e confacente alle proprie disponibilità l'offerta economica presentata (**solo** per offerenti non rientranti nella casistica di cui all'art. 11 del *Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo, degli immobili e dei locali comunali* giusta deliberazione di C. C. n. 18/2005);
10. L'associazione non avrà nulla a pretendere qualora la Stazione appaltante a proprio insindacabile giudizio, non dovesse più dar luogo all'espletamento della presente procedura di gara;
11. L'associazione è consapevole che la propria offerta è valida 180 (centoottanta) giorni dalla presentazione ed è immediatamente impegnativa per l'associazione medesima, ed è consapevole altresì, che l'impegno per la stazione appaltante si concretizzerà solo ad approvazione della eventuale aggiudicazione di gara nelle forme previste dalle vigente Legislazione in materia;
12. L'associazione è consapevole che resterà unica responsabile di qualsivoglia incidente/inconveniente dovesse verificarsi durante l'utilizzo dei locali lasciando indenne la concedente Amm.ne;
13. Il sottoscritto dichiara di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali, di cui al d.lgs. n. 196/2003, di seguito riportata.

Allegato

Polizza/fidejussione per esecuzione lavori

data

firma

- **Allegare copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.**
- **Nel caso di Procuratore del Legale Rappresentante, allegare copia conforme all'originale della Procura.**

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (Art. 13 d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196)

I dati personali acquisiti dal Comune di Collalto Sabino (titolare del trattamento) saranno utilizzati esclusivamente per le attività previste dalla legge e per le finalità istituzionali del Comune.

Il conferimento è funzionale allo svolgimento di tali attività ed il relativo trattamento verrà effettuato, anche mediante l'uso di strumenti informatici, nei modi e limiti necessari al perseguimento di dette finalità.

I dati potranno essere conosciuti dai Responsabili dei servizi del Comune di Collalto Sabino e saranno trattati da personale appositamente incaricato.

E' garantito agli interessati l'esercizio dei diritti di cui all'art. 7 del d.lgs. n. 196/03.

Il legale rappresentante

ALLEGATO N. 1

STIMA LAVORI

STIMA LAVORI IMPIANTO ELETTRICO E RELATIVA CERTIFICAZIONE

€ (2.745,00+1.350,00)= € 4.095,00

STIMA RIFACIMENTO INTONACO (PER C.A. 80,00 MQ)

€ 15,00*80,00= € 1.200,00

STIMA PER REVISIONE INFISSI (PARTI METALLICHE/LEGNO E VETRI)
A CORPO € 2.000,00

TOTALE LAVORI € 6.795,00