



CITTA' DI PARABITA

Prov. di Lecce

5° Settore Lavori Pubblici, Urbanistica, Rifiuti,
Servizi Cimiteriali e Tecnologici

Prot. com.le n° 10267 del 8/6/2020

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE, AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO, UBICATO IN VIA TANCREDI n. 10

Il Responsabile del Settore 5°

“Lavori Pubblici, Urbanistica, Rifiuti, Servizi Cimiteriali e Servizi Tecnologici”

IN ESECUZIONE

✓ della Deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 13.05.2020, con la quale l'Amministrazione ha fornito indirizzo al Settore 5 “Lavori Pubblici, Urbanistica, Rifiuti, Servizi Cimiteriali e Servizi Tecnologici” al fine di procedere, mediante avviso pubblico, alla locazione dell'immobile comunale sito in Parabita, in Via Tancredi 10 identificato catastalmente al Catasto Fabbricati Fg.21, part. 2020, Cat. A10 tenendo conto dei seguenti elementi:

- quantificazione del canone secondo criteri e valori indicati dall'Agenzia delle Entrate da porre a base d'asta, tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile;
- previsione della durata contrattuale di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i.;
- previsione della possibilità per l'aggiudicatario di modificare, a proprie spese, l'attuale destinazione d'uso dell'immobile;
- previsione che, per qualunque intervento di manutenzione, anche straordinaria, e/o adeguamento impiantistico di cui l'immobile dovesse avere bisogno anche in base alle necessità commerciali o terziarie/lavorative dell'aggiudicatario, i relativi oneri saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario stesso che dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni necessarie e trasmettere, a lavori ultimati, le certificazioni del caso all'Ufficio Tecnico Comunale;
- previsione che, in caso di cambio di destinazione d'uso, il canone di locazione sarà maggiorato adeguandolo al valore medio previsto per la categoria/settore di riferimento fissato dall'agenzia delle entrate/banca dati delle quotazioni immobiliari. Tale adeguamento sarà applicato automaticamente laddove il valore dell'offerta sia inferiore al predetto valore medio (da calcolarsi come semisomma del valore minimo e massimo). Nessun adeguamento



sarà, invece, previsto laddove il valore dell'offerta sia pari o superiore al predetto valore medio.

- ✓ della Determinazione del Responsabile del Settore 5° n. **155/383** del **5/6/2020** avente per oggetto "LOCAZIONE IMMOBILE VIA TANCREDI - AVVIO PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA ED APPROVAZIONE BANDO DI ASTA PUBBLICA E RELATIVI ALLEGATI";

RENDE NOTO che il giorno **7/7/2020** alle ore **10:00**, presso l'Ufficio Tecnico Comunale (1° Piano) del Municipio di Parabita, Via L. Ferrari, snc, avrà luogo l'asta pubblica per la locazione dell'immobile di proprietà comunale, come di seguito rappresentato, mediante aggiudicazione al soggetto che avrà presentato la migliore offerta economica secondo le modalità e i criteri di cui al presente bando.

L'avviso integrale d'asta è consultabile anche:

- presso l'Ufficio Tecnico Comunale (1° Piano) del Municipio di Parabita, Via L. Ferrari, snc.;
- sulla home page del sito web istituzionale del Comune di Parabita (www.comune.parabita.le.it);
- all'Albo Pretorio online del Comune;
- nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" del sito web istituzionale del Comune di Parabita.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della locazione è ubicato in Parabita (LE), via Tancredi n. 10, parte di piano seminterrato, piano terra e spazi esterni. L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastrata al Catasto Fabbricati con i seguenti Identificativi: Foglio 21, Particella 2020, sub. 1, cat. F/3 e 4, Cat. A/10 (Uffici e studi privati), consistenza 638,00 mq, superficie catastale m 638,00, Rendita € 4.648,11 - Planimetria catastale conforme; L'immobile risulta, realizzato come struttura pubblica destinata ad Asilo Nido approvata Dalla Regione Puglia con Delibera Regionale n. 2717 del 2.12.1976, l'attuale destinazione d'uso è autorizzata con concessione edilizia n. 2236 del 28.12.1992 e relativa certificazione di Agibilità del 3 Agosto 1993. Il bene è attualmente utilizzato dalla Società Check up srl per l'erogazione di servizi socio sanitari. È ubicato in ambito urbano, in zona omogenea B1 di completamento, facilmente raggiungibile. L'unità immobiliare dispone di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento/condizionamento e di impianto idrico. L'immobile, composto da 8 vani ed accessori a piano rialzato e due vani ed accessori a piano seminterrato, risulta urbanisticamente conforme ed è ubicato in area non soggetta a Vincolo Paesaggistico.

2. IMPORTO DEL CANONE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA

Il canone mensile di locazione a base d'asta è fissato in € **millesettecento,00** (Euro 1.700/00), come da valutazione estimativa redatta dal Responsabile del Settore 5, secondo criteri e valori indicati dall'Agenzia delle Entrate, tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile.

Il pagamento del canone di locazione avverrà in rate trimestrali anticipate mediante versamento al tesoriere comunale, entro il giorno 5 del primo mese di riferimento.

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%.



3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà effettuata con il criterio di aggiudicazione dell'offerta più conveniente per la Città di Parabita ai sensi del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà in analogia all'art. 73, comma c, e con le procedure di cui all'art. 76, comma 2. Non saranno ammesse offerte in ribasso.

4. CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE

Il canone non è da considerarsi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio. L'immobile 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, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. La locazione dell'unità immobiliare, trattandosi di locazione ad uso diverso dall'abitazione, sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata di anni sei (6) con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per altri 6 anni.

L'aggiudicatario potrà modificare, a proprie spese, l'attuale destinazione d'uso dell'immobile.

Per qualunque intervento di manutenzione, anche straordinaria, e/o adeguamento impiantistico di cui l'immobile dovesse avere bisogno anche in base alle necessità commerciali o terziarie/lavorative dell'aggiudicatario, i relativi oneri saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario stesso che dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni necessarie e trasmettere, a lavori ultimati, le certificazioni del caso all'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di cambio di destinazione d'uso, il canone di locazione sarà maggiorato adeguandolo al valore medio previsto per la categoria/settore di riferimento fissato dall'agenzia delle entrate/banca dati delle quotazioni immobiliari. Tale adeguamento sarà applicato automaticamente laddove il valore dell'offerta sia inferiore al predetto valore medio (da calcolarsi come semisomma del valore minimo e massimo). Nessun adeguamento sarà, invece, previsto laddove il valore dell'offerta sia pari o superiore al predetto valore medio.

5. ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore dovrà farsi carico dei seguenti ulteriori oneri:

- le spese relative a tutte le utenze (il conduttore provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti) che dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario,
- realizzazione di lavori di carattere straordinario, anche degli impianti presenti, ed allestimento di adeguati arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che si intende condurre;
- fornitura delle certificazioni relative agli impianti;
- gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto conduttore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- acquisizione di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che si intende intraprendere all'interno dello stabile, che deve essere compatibile con le norme urbanistiche vigenti;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Parabita 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.
- Spese contrattuali, imposta di bollo, imposta di registro saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.



6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per la partecipazione alla gara è necessario il possesso dei seguenti requisiti:

- a. insussistenza di una qualsiasi causa di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, di cui agli artt. 32-ter, 32-quater del Codice Penale e inesistenza di qualsiasi sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. C) del D. Lgs 8.06.2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la P.A e comunque inesistenza di qualsiasi condizioni previste dalla legge comportanti l'incapacità di contrarre con la P.A.;
- b. per le imprese l'iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- c. per i richiedenti extra – comunitari occorre essere in possesso di regolare permesso di soggiorno;

Il possesso dei requisiti di partecipazione è autodichiarato in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione e verrà verificato dall'Amministrazione Comunale nei termini di Legge.

7. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Il sopralluogo dell'immobile è ritenuto necessario e indispensabile per prendere perfetta conoscenza del fabbricato oltre che dell'ubicazione rispetto al territorio comunale e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione della domanda ed è, quindi, obbligatorio. Il sopralluogo potrà essere effettuato previo appuntamento da concordarsi con l'Ufficio Tecnico e con l'attuale occupante e ne dovrà esserne fornita relativa dichiarazione nell'istanza di partecipazione.

8. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta deve pervenire entro il termine perentorio delle ore 13.00 del giorno 6 Luglio 2020.

Il tempestivo inoltro rimane ad esclusivo rischio del mittente; ove per qualsiasi ragione il plico non giungesse a destinazione in tempo utile, lo stesso non sarà aperto ed esaminato.

Non saranno ammesse offerte integrative o modificative di quella già consegnata.

9. MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

L'offerta deve essere presentata con le seguenti modalità:

il plico (busta grande), chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la dicitura

"ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE VIA TANCREDI N. 10", oltre all'indicazione del mittente e del destinatario dovrà contenere:

- La Domanda di Partecipazione e la dichiarazione sostitutiva conformemente al fac-simile di cui all'allegato B, sottoscritta con firma leggibile.
Alla suddetta domanda dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia di un valido documento di identità del sottoscrittore.
- L'offerta economica, redatta in carta legale, conformemente al fac-simile di cui all'allegato C, sottoscritta con firma leggibile. L'offerta deve contenere l'indicazione chiara in valore assoluto del canone mensile offerto, espressa sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza tra le due indicazioni sarà ritenuta valida quella espressa in lettere. L'offerta economica dovrà essere inserita, a pena di esclusione, in una ulteriore busta (busta piccola), sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contrassegnata con la seguente dicitura *"ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE VIA TANCREDI N.10 OFFERTA ECONOMICA"*.

Il plico di cui sopra dovrà pervenire al protocollo generale del Comune di Parabita, con qualsiasi mezzo, entro il termine perentorio di cui al precedente punto 8.



Le offerte sono obbligatoriamente al rialzo; le eventuali offerte al ribasso sono considerate inammissibili e sono escluse.

L'Ente si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara o di prorogare la data fissata per l'asta senza che i concorrenti possano pretendere nulla al riguardo.

10. CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a. facciano pervenire il plico contenente l'istanza, la documentazione e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso;
- b. facciano pervenire il plico esterno e/o la busta interna contenente l'offerta economica non chiusa e sigillata come previsto dal presente Avviso;
- c. facciano pervenire il plico privo di uno o più dei seguenti documenti:
 - istanza di partecipazione debitamente sottoscritta;
 - busta contenente l'offerta economica debitamente sottoscritta;
- d. omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque omettano, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge;
- e. presentino una offerta economica condizionata o espressa in modo indeterminato oppure che rechi abrasioni o correzioni prive di sottoscrizione nell'indicazione del canone di locazione offerto;
- f. presentino una offerta economica inferiore all'importo di Euro 1.700,00, pari al "canone di locazione mensile a base d'asta";

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati via PEC, le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

11. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste avrà luogo, in seduta pubblica, il giorno 7 Luglio 2020 alle ore 10.00, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sito in Via L. Ferrari, snc primo piano.

La commissione, appositamente nominata, procede all'apertura delle buste e all'esame della documentazione amministrativa presentata a corredo dell'offerta. Verificata la sua regolarità, procede successivamente all'apertura della busta contenente l'offerta economica e ne dà lettura ad alta voce. L'aggiudicazione è disposta a favore dell'offerta di importo più alto.

Sono nulle le offerte condizionate, quelle al ribasso e quelle che non consentono l'individuazione della volontà dell'offerente. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso in cui due o più concorrenti presentino offerte di pari importo e le stesse risultino ammissibili, ai fini della posizione in graduatoria, verrà effettuato il sorteggio.

L'offerta resta valida per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione della stessa.

L'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere, qualora lo ritenga opportuno, documentazione integrativa ed esplicativa, sia durante la fase dell'istruttoria che successivamente all'aggiudicazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento che non consenta la stipula della relativa locazione.

La stipula del contratto di locazione con l'aggiudicatario dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Il termine potrà essere prorogato su richiesta motivata dell'aggiudicatario. In particolare tale termine verrà prorogato fino a sei mesi qualora l'aggiudicatario dovesse essere un soggetto diverso dall'attuale occupante dell'immobile.



Nel caso in cui l'aggiudicatario non stipulasse il contratto nel termine testé individuato, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione. In tal caso si procederà all'aggiudicazione del contratto all'offerente che segue in graduatoria.

12. DEPOSITO CAUZIONALE, POLIZZA ASSICURATIVA

A garanzia della corretta esecuzione del contratto l'aggiudicatario dovrà presentare, prima della stipula del contratto, deposito cauzionale pari a due mensilità del canone di locazione, oppure consegnare una fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da un primario Istituto di Credito, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per tutta la durata del contratto, per un importo pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione.

L'aggiudicatario dovrà altresì consegnare, all'atto della stipula del contratto di locazione, polizza assicurativa per il rischio di incendio ed atti vandalici relativa ai locali oggetto di locazione come da valore commerciale dell'immobile, nonché per la responsabilità civile verso terzi – anche derivante da incendio o da atti vandalici, idonea a manlevare il proprietario da qualunque pretesa risarcitoria – a qualunque titolo – per danni verso terzi, ivi inclusi gli eventuali dipendenti e/o avventori clienti del Conduttore, da stipularsi con primaria Compagnia di Assicurazioni, con vincolo a favore del Locatore.

Detta polizza, avente copertura per tutta la durata della locazione, dovrà prevedere un massimale pari ad almeno € 500.000,00.

13. CONSEGNA E RICONSEGNA IMMOBILE

La consegna dell'immobile avverrà dopo la stipula del contratto tramite la sottoscrizione congiunta di apposito verbale.

Allo stesso modo la successiva riconsegna dell'immobile avverrà tramite la sottoscrizione congiunta di apposito verbale.

14. TRATTAMENTO DEI DATI

Il Comune di Parabita dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente bando, potrà trattare i dati personali dei soggetti partecipanti sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.

In qualsiasi momento i soggetti partecipanti titolari dei dati potranno esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016. Il Titolare del trattamento è il Comune di Parabita.

15. ALTRE INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito istituzionale www.comune.parabita.le.it fino alla data di scadenza per la presentazione delle domande, fissata per il giorno 6 Luglio 2020. Gli interessati potranno assumere ogni ulteriore informazione rivolgendosi all'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto non previsto nel presente bando valgono le disposizioni di legge previste dal "Regolamento di Contabilità dello Stato" di cui al R.D. 23.05.1924 n. 827 e dalle vigenti normative in materia. La pubblicazione del presente bando costituisce comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90. Il procedimento si concluderà entro 180 giorni dalla data di scadenza del presente bando d'asta.

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Geom. Sebastiano Nicoletti.



Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Ufficio Tecnico Comunale nei giorni ed orari di ricevimento al pubblico ovvero tramite l'indirizzo di posta elettronica info.comune.parabita@pec.rupar.puglia.it o tramite il numero telefonico 0833-392306, 0833-392330.



