



COMUNE DI CAMPOMAGGIORE
Provincia di Potenza

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE (ex scuola media "F. Torraca") DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A CAMPOMAGGIORE, AL CORSO UMBERTO I°, DA DESTINARE PREVIA ESECUZIONE DELLE OPERE A STRUTTURA RICETTIVA APPARTAMENTO DIFFUSO COD. M.3.2.1.

Promotore	Comune di CAMPOMAGGIORE
Responsabile del procedimento	Arch. . Pasquale DE ROSA
Data pubblicazione	20/12/2019
Data scadenza	20/01/2020 ore 13:00

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

In conformità alle disposizioni del R.D. n. 827/1924, del D.Lgs. n. 267/2000, del D.Lgs. n. 50/2016;
Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29/01/2018;

RENDE NOTO

Che in esecuzione della propria determinazione n. 250 **Registro Generale n. 78 Registro dell'Area Tecnica** è indetta asta pubblica per la LOCAZIONE di **immobili dell'ex plesso scolastico "F. Torraca"** di proprietà comunale, ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392 , con le modalità di seguito riportate.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è situato in Campomaggiore con accesso pedonale e veicolare dal corso Umberto I°; è distinto in Catasto N.C.E.U. al fg. 9 p.lla 210 sub 6-.

L'edificio si sviluppa su complessivi due livelli per totale di superficie disponibile di circa 740 mq; ha una area di pertinenza di circa 360 mq.

Rientra tra i beni oggetto della presente locazione anche la struttura in c.a. (non ultimata) di oltre mq. 100 ubicata tra la palestra e l'ex. Scuola media che nell'allegata piantina è indicata quale sub. 5

Ai fini della messa in esercizio della struttura è necessario acquisire tutti i pareri previsti per legge, eseguire i lavori che si dovessero rendere necessari, acquisire tutte le certificazioni sugli impianti ed effettuare l'accatastamento in funzione dell'agibilità.

L'immobile inoltre è sprovvisto di arredi che sono a carico della ditta aggiudicataria.

2. FINALITÀ DELL'ENTE

Obiettivo prioritario dell'Amministrazione di Campomaggiore è quello di far fruire la struttura mediante l'erogazione di servizi destinati ad accoglienza.

3. IMPORTO DEL CANONE MENSILE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA

Il canone mensile di locazione a base d'asta, al rialzo, determinato dal Responsabile dell'Area Tecnica, è pari ad **euro 1.500,00** (millecinquecento euro), con aumento annuale in base all'indice ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie, con pagamento del canone mensile anticipato.

Il rialzo minimo mensile è di €. 50,00 (cinquanta euro) sull'importo posto a base d'asta.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE

In considerazione che l'operatore economico dovrà effettuare un investimento relativamente all'adeguamento strutturale, sistemazione esterna e alla fornitura e posa in opera di arredi per rendere funzionale ed operativa la struttura, la **durata della locazione è fissata in anni 9+9** (diciotto).

5. CAUZIONE PROVVISORIA

L'operatore economico deve versare con le modalità previste dall'art. 93 del d.lgs. 50/2016 una cauzione provvisoria pari al 10 % dell'importo del canone annuo, quindi pari ad **euro 1.800,00**. La cauzione provvisoria dovrà altresì prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale di Campomaggiore. La fideiussione relativa la cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

6. NORME URBANISTICHE DI RIFERIMENTO

Il fabbricato nel vigente R.U. è situato all'interno del Perimetro Ambito Urbano.

7. MODALITA' DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

1. I plichi saranno aperti alle ore 10,30 del giorno 21/01/2020 , presso l'Ufficio Tecnico del comune di Campomaggiore, via Regina Margherita 62. Possono assistere all'apertura dei plichi gli offerenti o persone dai medesimi delegate.

2. Si procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti, previo controllo della loro integrità, e si verificherà che contengano la documentazione richiesta.

3. La gara sarà effettuata, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, con il metodo delle offerte segrete in aumento (aumento minimo € 50,00 sull'importo posto a base d'asta), rispetto al canone mensile indicato nel presente bando, con esclusione automatica delle offerte pari o in ribasso .

4. In caso di parità tra le offerte, si procederà a sorteggio.

5. Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

6. Non è consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione.

7. In caso di asta deserta verrà immediatamente indetta un'altra asta pubblica.

Nel caso di ulteriore mancanza di offerte valide sarà possibile, in analogia a quanto stabilito dall'art. 2, comma 3, lett. a), del DPR 13 settembre 2005, n. 296, ricorrere alla trattativa privata diretta.

8. AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione sarà effettuata ad unico incanto ed avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida (l'aggiudicazione diventerà definitiva con la presentazione della documentazione comprovante il possesso dei requisiti di ammissione alla gara).

2. I depositi cauzionali saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva.

3. L'aggiudicatario sarà contattato dagli Uffici comunali per la stipula del contratto di locazione entro trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva.

Il contratto verrà stipulato nella forma pubblico amministrativa.

9. CONDIZIONI E MODALITÀ DI LOCAZIONE

I beni immobili indicati nel presente avviso vengono locati a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi ed oneri, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti e nello stato manutentivo e conservativo

nel quale si trovano. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. A tal fine, i partecipanti all'asta si impegneranno in sede di domanda di partecipazione:

1. ad effettuare il sopralluogo in uno dei seguenti giorni:
lunedì-mercoledì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e martedì dalle ore 9:00 alle ore 17:00 previo appuntamento con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico e/o funzionario comunale;
2. ad accettare le condizioni specifiche e lo stato di manutenzione della struttura;
3. ad effettuare in proprio e con oneri a proprio carico le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura e dell'area di pertinenza esclusiva, al fine di renderle consone al decoro cui la struttura è destinata;
4. alla scadenza del contratto di locazione l'immobile deve essere restituito all'Amministrazione alle stesse condizioni di avvio della locazione salvo il naturale deperimento.
5. Il soggetto aggiudicatario si dovrà impegnare ad effettuare tutti i lavori per rendere la struttura e gli impianti a norma nonché a fornire tutti gli arredi necessari per ottenere le autorizzazioni utili al fine di iniziare la gestione della casa entro il termine di **otto** mesi dalla stipula del contratto nel pieno rispetto della normativa nazionale, regionale e del piano sociale di zona che regola la materia.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di canone, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene locato o nella determinazione del canone a base d'asta, nell'indicazione di superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, nonché per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere, nel suo complesso, il bene per il quale propone la relativa offerta.

Il soggetto aggiudicatario si dovrà impegnare a fornire tutti gli arredi necessari per rendere operativa la struttura entro il termine di **8 mesi** dal giorno della data di stipula del contratto.

Durante il citato periodo di **massimo 8 mesi** l'operatore economico è tenuto al versamento ridotto al 50% del canone di locazione mensile offerto.

Qualora, per qualsiasi motivo, la gestione della casa per l'attività indicata non dovesse essere iniziata **entro 8 mesi** dalla sottoscrizione del contratto gli eventuali acquisti di arredi verranno acquisiti gratuitamente dal Comune di Campomaggiore senza alcuna possibilità di rivalsa da parte del soggetto aggiudicatario e si procederà alla risoluzione del contratto ed alla escussione della garanzia.

Qualora abbia avuto inizio l'attività nel termine di cui sopra e poi successivamente e definitivamente interrotta per qualsiasi motivo, fermo restando l'acquisizione di tutti i lavori e di tutti gli arredi acquistati, non si ha diritto dalla data di interruzione allo scomputo delle spese sostenute dai relativi canoni e né potrà essere attivato alcun diritto di rivalsa a tale titolo dal soggetto aggiudicatario per le somme non scomputate.

Il contratto s'intenderà automaticamente risolto nei seguenti casi:

- 1) quando il canone viene pagato con un ritardo superiore a 60 giorni rispetto al termine previsto dal contratto o quando viene pagato in misura inferiore a quanto pattuito;
- 2) quando l'attività prescelta non ha avuto inizio per qualsiasi motivo entro 8 mesi dalla stipula del contratto o quando, pur avendo avuto inizio entro il suddetto termine, viene definitivamente interrotta dalle autorità di controllo.

Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzate al locatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto.

Dalla data di stipula si trasferiranno al locatario le imposte, le tasse e gli oneri che per legge sono a carico del conduttore.

Trovano applicazione le norme di cui alla Legge 27/07/1978, n. 392; in particolare, la locazione avrà durata di **anni 9+9**, ai sensi dell'art. 27, comma 1, della Legge 27/07/1978, n. 392, rinnovabile come per legge, previa autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione proprietaria dell'immobile.

10. REQUISITI PER PARTECIPARE ALL'ASTA

Saranno ammessi a partecipare all'asta i soggetti, persone fisiche e giuridiche, che:

1. non incorrono nelle cause di divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione ossia non sono applicabili le cause di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016;

A tal fine, dovranno essere effettuate le dichiarazioni contenute nell'**Allegato A)** unito al presente avviso d'asta, le quali verranno successivamente verificate da questo Ufficio.

11. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

I soggetti interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del comune di CAMPOMAGGIORE, entro e non oltre le **ore 13:00** del **giorno 20/01/2020**, a pena di esclusione, un plico debitamente sigillato contenente al suo interno due buste altrettanto sigillate:

Busta A- Amministrativa

Busta B- Offerta economica

Il plico, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno, in chiare lettere, oltre le indicazioni del mittente e indirizzo, n. di telefono e mail o pec cui far recapitare ogni e qualsiasi comunicazione afferente la presente procedura, l'oggetto dell'asta ovvero: ***"Gara per la locazione dell'immobile(ex. Scuola media "F. Torraca") di proprietà comunale da destinare ad Appartamento diffuso ad uso ricettivo COD. M.3.2.1 " del 21/01/2020_ - NON APRIRE*** e dovrà essere spedito al seguente indirizzo: Comune di Campomaggiore - via Regina Margherita n. 62 - 85010 Campomaggiore (PZ).

Ai fini dell'accertamento del rispetto dei termini di ricevimento del plico, farà fede il timbro di arrivo al protocollo, posto ad opera del personale addetto all'Ufficio Protocollo del Comune e non la sua data di spedizione.

E' ammessa la consegna anche a mani.

Oltre il sopraccitato termine di ricezione non sarà ritenuta valida alcun'altra richiesta, anche sostitutiva o integrativa di quella precedente, né sarà consentita la presentazione di altre richieste.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente per cui il comune non assumerà responsabilità alcuna qualora, per qualsiasi motivo, il plico medesimo non venisse recapitato in tempo utile.

La **BUSTA A) AMMINISTRATIVA**, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà **riportare esternamente** la dicitura **"Busta Amministrativa"** e contenere i seguenti documenti:

- a) Domanda di partecipazione all'asta, come da **Allegato A**, sottoscritta dal concorrente, se persona fisica, ovvero dal legale rappresentante, se persona giuridica, con allegata fotocopia di un valido documento di riconoscimento;

Tutti i partecipanti dovranno indicare il domicilio e l'account di posta certificata (PEC) presso il quale desiderano che siano loro indirizzate eventuali comunicazioni e l'esatta indicazione del recapito telefonico.

- b) Deposito cauzionale dell'importo di **euro 1.800,00** pari al 10 % del canone annuo complessivo posto a base d'asta, da costituire mediante:

- assegno circolare non trasferibile intestato al "COMUNE DI CAMPOMAGGIORE - Servizio Tesoreria".
- Polizza fideiussoria emessa secondo le modalità previste dall'art. 93 del d.lgs. 50/2016. Tale deposito sarà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione dell'asta.

c) Attestazione del sopralluogo rilasciata dai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La **BUSTA B) OFFERTA ECONOMICA** sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà **riportare esternamente** la dicitura "**Offerta economica**" e contenere l'offerta economica espressa in cifre e in lettere riportante il canone in aumento rispetto all'importo posto a base d'asta dall'Amministrazione Comunale, utilizzando il modello **Allegato B**. In ogni caso la busta non deve essere trasparente o lasciar individuare l'offerta presentata.

In caso di discordanza tra il canone espresso in cifre e quello in lettere, prevale quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

12. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Scaduto il termine per la presentazione delle offerte, il Responsabile del Procedimento provvederà alla nomina della Commissione giudicatrice .

Che la seduta di gara si terrà il giorno **21/01/2020 ore 10.30.**

13. ALTRE INFORMAZIONI ED ADEMPIMENTI

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente all'asta, dovranno sottoscrivere l'offerta economica e la dichiarazione sostitutiva da parte di tutti i soggetti, i quali, pur essendo solidalmente obbligati verso il Comune, ne devono indicare uno solo al quale il Comune indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento dell'asta.

Il soggetto che risulterà il migliore offerente sarà vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta, ma non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente qualora il procedimento di locazione non si concluda.

L'Amministrazione, pertanto, risulterà obbligata solo dopo la stipula del contratto stesso; mentre, l'aggiudicatario rimarrà vincolato sin dal verbale di aggiudicazione. A tal fine, l'offerta è valida ed impegnativa per almeno 180 giorni dalla data di presentazione.

È motivo di esclusione dall'asta il mancato versamento del deposito cauzionale del 10% del canone posto a base d'asta.

L'avviso d'asta ed il modello di domanda di partecipazione sono disponibili:

- a) sul sito istituzionale del Comune di Campomaggiore - www.comune.campomaggiore.pz.it;
- b) all'albo pretorio on -line del comune di Campomaggiore.
- c) sul portale Bandi della Regione Basilicata.

Non sono ammesse offerte in ribasso ed il rialzo non può essere inferiore a €. 50 mensile sull'importo posto a base da gara;

Non sono ammessi a partecipare alle gare soggetti privi dei requisiti generali di cui all'articolo 80 del D.Lgs. n° 50/2016 e di cui alla legge n° 68/99;

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;

In caso di offerte uguali si procederà per sorteggio;

L'aggiudicatario deve prestare cauzione definitiva nella misura e nei modi previsti dal vigente Regolamento sulla contabilità generale dello Stato R.D. 23/5/24, n° 827;

Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata;

Gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro stato membro dell'Unione Europea, qualora espressi in altra valuta, dovranno essere convertiti in euro;

Le controversie che eventualmente insorgessero fra l'Amministrazione Comunale e l'operatore economico, derivanti dall'esecuzione del contratto, dovranno essere risolte mediante ricorso al Giudice Ordinario.

Tutte le spese inerenti la stipula (bolli, registrazione, ect) sono a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 81/2008 e s.m.i. è fatto obbligo alla ditta aggiudicatrice di predisporre i piani di sicurezza fisica dei lavoratori e di ottemperare agli obblighi del relativo deposito e messa a disposizione dell'Autorità ispettive, previsti per legge.

La partecipazione alla gara costituisce ad ogni effetto, accettazione piena e incondizionata da parte dell'offerente delle norme di cui al presente Bando.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955 e s.m.i.

Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti, la domanda e l'offerta, nonché ogni altra richiesta dovranno essere redatte in lingua italiana o corredate di traduzione giurata. Si ricorda che, nel caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'articolo 76 del decreto legislativo 28/12/2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia.

14. PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il concorrente aggiudicatario dovrà provvedere a versare ciascuna rata del canone alla scadenza delle rate che saranno indicate nel contratto di locazione con le modalità che verranno ivi individuate.

Qualora il concorrente aggiudicatario non intenda stipulare il contratto di locazione, ovvero non si presenti alla stipulazione del contratto stesso nei termini comunicati, l'Amministrazione comunale provvederà all'incameramento del deposito cauzionale ed alla revoca dell'aggiudicazione, riservandosi a suo insindacabile giudizio di procedere ad un nuovo avviso di locazione oppure ad aggiudicare al concorrente immediatamente successivo nella graduatoria delle offerte, oltre alla eventuale richiesta di risarcimento danni causati dal concorrente inadempiente.

15. STIPULA E SPESE CONTRATTUALI

Il contratto sarà stipulato per iscritto in forma pubblica amministrativa.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative e conseguenti alla stipula dell'atto di locazione, comprese le imposte di registro e gli oneri fiscali e tributari.

16. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m. ed i., il Responsabile del Procedimento è l'arch. Pasquale DE ROSA.

17. PRIVACY

Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 30.06.2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati forniti dalle imprese, il cui conferimento è obbligatorio, pena l'esclusione dalla gara, saranno trattati, anche con strumenti informatici, dal Comune di Campomaggiore, titolare del trattamento, al solo fine dell'espletamento della gara di cui al presente bando ed eventuale successiva stipula ed esecuzione del contratto. In ogni momento potranno essere esercitati i diritti riconosciuti all'interessato dall'art. 7 del medesimo decreto.

Ai fini dell'art. 13 del D.Lgs. 196/03 si informa che:

1. I dati acquisiti con il presente avviso saranno trattati e conservati dall'Amm. comunale nel rispetto del D.Lgs. 196/03 per il periodo necessario allo svolgimento dell'attività amministrativa correlata;
2. La raccolta è obbligatoria per l'intero procedimento di gara;
3. L'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/03 di cui al testo allegato al presente disciplinare di gara;
4. Responsabile del trattamento dei dati è: il Responsabile del Procedimento;
5. I dati raccolti nell'ambito della presente procedura potranno essere comunicati:
 - a) al personale dipendente dell'Amministrazione, responsabile del procedimento o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;
 - b) a tutti i soggetti aventi titolo, al sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni ed integrazioni e del D.lgs. 267/2000;
 - c) ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di servizi;
6. Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza.
7. I dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta nell'ambito di procedimenti a carico delle ditte concorrenti.
8. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al sopra citato T.U..
9. Il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. A tale riguardo, si precisa che:
 - i. per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, la Ditta concorrente è tenuta a rendere i dati e la documentazione richiesta, a pena di esclusione dalla gara medesima;
 - ii. costituisce causa di esclusione dalla gara la presentazione di dichiarazioni sostitutive non autenticate o non corredate di fotocopia di un documento di identità in corso di validità;
 - iii. per i documenti da presentare ai fini dell'eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, la Ditta che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti, sarà sanzionata con la decadenza dall'aggiudicazione e con l'incameramento della garanzia di cui al presente bando.

18. NORME FINALI

Per ulteriori informazioni e per la richiesta del sopralluogo presso gli immobili in locazione è possibile rivolgersi al Responsabile dell'Area Tecnica N.2 - Tel. 0971-982261- pec: comune.campomaggiore@cert.ruparbasilicata.it

Il Comune di Campomaggiore si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo all'asta stessa o di prorogare la data della stessa, di sospendere la procedura d'asta, di aggiornarla in altra data, di non aggiudicare nel caso venga meno l'interesse pubblico o per altro motivo, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

Il Comune di Campomaggiore si riserva la facoltà di revocare o annullare il presente avviso d'asta e di non stipulare l'atto di locazione anche dopo l'avvenuta aggiudicazione dell'asta.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso d'asta e nella documentazione allegata, trovano applicazione quanto previsto dal Regolamento Generale sulla contabilità dello Stato, approvato con D.P.R. 23/05/1924, n. 827, nonché le norme di cui alla Legge 27/07/1978, n. 392.

Campomaggiore, li 20/12/2019

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(arch. Pasquale DE ROSA)