

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE  
SITA A CASTELVERRINO ALLA VIA ALDO MORO**

Prot. n. 2920 del 20.09.2023

Il Responsabile del Servizio Tecnico in esecuzione della determinazione n. 101 del 20.09.2023 pubblica il presente avviso sul sito istituzionale del Comune di Castelverrino per l'affidamento in locazione di una unità immobiliare di proprietà del Comune di Castelverrino, censita al catasto al foglio 13, particelle 177, 178, 179 e 189, sub 1 e 2;

Tale unità immobiliare è idonea ad essere concessa in locazione a terzi, tramite contratto di diritto privato previsto dalla normativa vigente in materia di locazioni.

La finalità dell'Ente nell'assegnare in locazione è quella della valorizzazione dell'unità immobiliare.

L'immobile, oggetto del presente avviso, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, che dovranno essere posti in carico al locatario.

### **1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Sono posti in locazione, con rispettivo canone mensile posto a base d'asta, i seguenti immobili di proprietà comunale:

UNITÀ	IMMOBILE	INDIRIZZO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CANONE MENSILE	CANONE BASE D'ASTA ANNUALE
1	LOCALE per rimessa mezzi comunali	Via ALDO MORO	13	177,178, 179,180	1 e 2	€ 50,00	€ 600,00

### **2. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica:

- a) le associazioni operanti senza scopo di lucro;
- b) gli Enti di carattere morale o religioso;
- c) le persone fisiche;
- d) le imprese individuali e le società di persone o capitali iscritte alla C.C.I.A.A.;
- e) le associazioni temporanee e consorzi di cui all'art. 2602 del codice civile costituiti tra soggetti di cui alle precedenti lettere.

I concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti morali di possibilità di contrarre con la pubblica amministrazione.

Per le Persone Giuridiche:

-Requisiti morali e professionali necessari per l'esercizio dell'attività commerciale per le quali si è iscritti:

- dall'art. 71 d.lgs. n. 159/2011;
- dal testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (articoli 11 e 12 del R.D. n. 773/1931);
- dalla vigente legislazione antimafia (assenza cause ostative elencate nell'art. 67 del d.Lgs. 159/2011).

-Non essere in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di società, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione, o non avere in tal senso in corso una procedura.

Per Tutti i Partecipanti:

-assenza di condanne con sentenza passata in giudicato, o condanna in esito a sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

-non essere in stato di morosità nei confronti dell'Ente proprietario;

-non avere alcuna lite pendente al momento della presentazione dell'offerta con l'ente e non aver subito la revoca di contratti e/o provvedimenti di aggiudicazione;

- non aver commesso, secondo la legislazione vigente, violazioni gravi delle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, né rispetto a quelle in materia di tutela della prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

### **3. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE E RELATIVE SPESE**

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore tutti i costi di manutenzione straordinaria, l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per il suo uso. Ad oggi l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere svolti dal conduttore, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente responsabile del servizio comunale. Le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria sono a totale carico e cura del conduttore, restando esclusa la possibilità di richiedere ed ottenere dall'ente proprietario il rimborso delle stesse.

Al termine della conclusione di ciascun intervento, il conduttore dovrà consegnare all'amministrazione comunale tutte le relative attestazioni di conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative, nonché tutte le certificazioni connesse.

Sono, inoltre, a totale carico e cura del conduttore le spese per la fusione catastale delle particelle costituenti l'unità immobiliare oggetto del presente avviso pubblico.

E' reso obbligatorio, per tutti i soggetti/enti potenzialmente interessati, prima della data di presentazione della domanda, un sopralluogo strumentale per la completa conoscenza dell'immobile.

### **4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

Il criterio scelto per aggiudicazione è il metodo dell'offerta più alta, da confrontarsi con il canone di locazione a base d'asta (canone annuo), secondo le modalità previste dagli articoli 73, primo comma lett. c), e 76 del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827. Nel caso di offerte uguali, l'immobile sarà concesso preferenzialmente al residente nel Comune di Castelverrino. Non sono ammesse offerte inferiori al canone di locazione annuo a base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida.

### **5. CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione annuo a base d'asta è pari € 600,00 (seicento/00) corrispondente ad un canone mensile di € 50,00 (cinquanta/00).

### **6. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CANONE ANNUO:**

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili e uguali, di cui la prima contestualmente alla data di decorrenza del contratto di locazione, entro i primi 15 giorni del mese di riferimento, mediante versamento sul conto postale n. 14453864 intestato al Comune di Castelverrino. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati riferito al mese di Gennaio. Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo. Se il ritardo supera le sei mensilità, il locatario sarà considerato moroso e il locatore potrà rescindere il contratto in danno, incamerando a titolo di penale la cauzione.

### **7. DURATA DELLA LOCAZIONE:**

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 ( art. 27 della legge 392/78), con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabile su richiesta del conduttore per altri 6 anni. E' facoltà del Comune di Castelverrino risolvere il contratto d'affitto prima della data di scadenza contrattuale con un preavviso di sei mesi, per questioni di pubblico interesse, senza che questo dia diritto al risarcimento di danni né di alcuna indennità di risoluzione anticipata.

### **8. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E CONTRATTO**

All'espletamento delle procedure di gara provvederà il Responsabile del settore Tecnico, valutate le offerte, procederà, ove ne ricorrano i presupposti, all'aggiudicazione provvisoria del bene. All'aggiudicazione definitiva provvederà il Responsabile del settore Tecnico con propria distinta determinazione.

Se non verranno presentate offerte, l'asta sarà dichiarata deserta. Le offerte incomplete dovranno essere perfezionate dall'offerente entro 5 giorni dalla comunicazione da parte degli uffici Comunali.

Il contratto verrà stipulato secondo quanto riportato nel presente avviso.

### **9. SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

### **10. CAUZIONE DEFINITIVA**

Al fini di tutelare il Comune di Castelverrino da possibili danni causati dal conduttore all'immobile, nonché per difenderlo da eventuali non-pagamenti, ed in generale contro ogni suo possibile inadempimento contrattuale, il conduttore dovrà versare una cauzione definitiva pari a tre mensilità di canone, da eseguirsi mediante

fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito in numerario presso la Tesoreria Comunale. La cauzione dovrà essere versata dal conduttore prima della stipula del contratto di locazione. Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto salvo le detrazioni resesi necessarie. La cauzione dovrà essere reintegrata ogniqualvolta il locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

#### **11. OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE**

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;
- di consentire l'utilizzo dei locali all'amministrazione comunale per lo svolgimento di attività di pubblico interesse.

Sono ad esclusivo carico del conduttore (oltre a quanto previsto nell' art. 3 e seguenti):

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (richiesta di posa in opera di contatore ed attivazione della fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;

#### **12. RESTITUZIONE DEL BENE LOCATO:**

Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte del locatore, il conduttore dovrà restituire il bene al locatore in buono stato e nello stato di fatto in cui si trova senza diritto di alcun compenso da parte del Locatore. In particolare, tutte le attrezzature e beni all'interno dell'immobile s'intendono di proprietà del Locatore.

#### **13. PENALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:**

Il contratto sarà risolto in danno al verificarsi delle seguenti circostanze:

- a) la risoluzione per inadempimento (artt. 1453-1462 c.c.);
- b) la risoluzione per impossibilità sopravvenuta (artt. 1463-1466 c.c.);
- c) la risoluzione per eccessiva onerosità (v. artt. 1467-1469 c.c.).

Eventuali penali saranno prelevate dal deposito cauzionale.

#### **14. RESPONSABILITA'**

Il conduttore dovrà adottare nel corso dell'esecuzione del contratto tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari atti a garantire la sicurezza e l'incolumità del proprio personale e di terzi in genere, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati.

Il conduttore sarà responsabile, ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, di tutti i danni di qualsiasi natura che possano derivare a persone o cose in dipendenza dell'esecuzione del presente contratto.

#### **15. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le offerte dovranno pervenire con qualsiasi mezzo all'Ufficio protocollo del Comune di Castelverrino, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno 10 ottobre 2023**, in busta chiusa, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura recante, a pena di esclusione, l'indicazione del mittente e la dicitura "NON APRIRE – AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UN LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE DI CASTELVERRINO".

Si procederà all'esclusione automatica delle offerte pervenute oltre il detto termine.

A tale scopo, farà fede la data del protocollo attribuito.

Il recapito in tempo utile della busta, a mezzo del servizio postale o a mezzo di altri soggetti, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Nella busta chiusa, sigillata e controfirmata di cui sopra, deve essere inserito, a pena di esclusione:

- il modello A con documento di riconoscimento in corso di validità;

Sul modello A dovrà essere apposta marca da bollo da Euro 16,00 e indicato, nell'apposito spazio, il canone annuo offerto – espresso in cifre e in lettere - maggiore o pari al prezzo a base d'asta – sottoscritta dall'interessato o dal legale rappresentante.

Non saranno prese in considerazione eventuali offerte in ribasso sul prezzo posto a base d'asta.

Le offerte non dovranno essere condizionate o indeterminate e in caso di discordanza tra indicazione in cifre e in lettere, si applicherà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

#### **16. APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE:**

Le offerte pervenute al protocollo comunale entro il termine prescritto, saranno aperte **alle ore 12 del giorno 11 ottobre 2023**.

L'immobile sarà locato a colui che avrà prodotto l'offerta economica più elevata.

#### **17. CONTRATTO**

Sarà stipulato un contratto di locazione ai sensi della normativa della Legge n. 392/78.

A seguito dell'aggiudicazione definitiva e prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà:

- versare la cauzione definitiva, come indicato all'art.10;

Tutte le spese relative al contratto di locazione, tasse, diritti di segreteria ed imposta di registro, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Al momento della stipulazione di tale contratto: dovrà essere data dimostrazione dell'avvenuto versamento del primo canone di locazione mensile, unitamente a tutte le altre spese necessarie per la registrazione dello stesso.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, il locatore, valutata le convenienza, potrà procedere ad aggiudicare il bene al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

#### **18. ACCESSO AGLI ATTI**

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione.

#### **19. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del successivo decreto attuativo D.Lgs. n. 101/2018 i soggetti partecipanti acconsentono espressamente al trattamento dei dati personali e all'esclusivo fine della gestione amministrativa e contabile finalizzata all'espletamento della procedura di affidamento dell'immobile oggetto del presente avviso.

#### **20. PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà divulgato tramite il sito web del Comune di Castelverrino.

Per qualsiasi chiarimento o informazione relativi all'Avviso, è possibile contattare, entro il giorno 09.10.2023 telefonicamente gli Uffici comunale al numero 0865770127.

#### **21. DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non previsto dal presente avviso, si richiamano le norme sul Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. 827/1924, nonché le norme del codice civile in materia di contratti.

Il responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Carnevale Giovanni.

Allegati:

- Modello A

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
Geom. Giovanni CARNEVALE

