



COMUNE DI CINQUEFRONDI

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

Ripartizione III - Servizi Tecnici

Oggetto: Bando pubblico per la locazione di alcuni immobili confiscati alla mafia ad uso commerciale, uffici e residenziale a favore di soggetti privati e facenti parte del patrimonio del Comune di Cinquefrondi

OGGETTO

Il Comune di Cinquefrondi concede in locazione gli immobili riportati di seguito, per la durata di anni 6 + 6 per locali ad uso commerciale e 4+4 per locali ad uso abitativo, previa gara con offerta in aumento rispetto al canone base, calcolato – tenendo conto dello stato dei singoli immobili - conformemente ai valori di mercato.

Numero lotto	Immobile	Tipologia	Identificativi Catastali					Canone	
			Foglio	Particella	Sub.	Cat.	metri quadrati	Mensile	Annuale
1	via Magellano n°5 piano T	Locale commerciale	13	933	23	D/6	353	€ 1.270,80	€ 15.249,60
2	via Magellano n°7 piano 4	Appartamento	13	738	21	A/3	129	€ 234,15	€ 2.809,80
3	via Magellano n°7 piano 4	Appartamento	13	738	22	A/3	132	€ 238,20	€ 2.858,40

ATTIVITA' VIETATE

Sono vietate nelle unità immobiliari su elencate le seguenti attività: sexy shop, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse, officine meccaniche e qualsiasi altra attività ritenuta, ad insindacabile giudizio dell'Ente, non consona ai criteri di buon gusto o che possa arrecare danni o molestie al vicinato.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Le principali condizioni che caratterizzeranno i contratti di locazione da stipularsi con i soggetti aggiudicatari saranno le seguenti:

1. durata contrattuale della locazione - 6 anni per i locali ad uso commerciale ed anni 4 per i locali ad uso abitativo, rinnovabili tacitamente di ugual periodo, ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/78, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto;
2. il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara, oggetto di adeguamento nella misura del 75% dell'indice ISTAT, più IVA (se dovuta), oltre agli oneri accessori;
3. corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
4. divieto di cessione del contratto e di sublocazione/subconcessione, anche parziale, del bene assegnato;
5. divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile salvo espressa autorizzazione da parte dell'Ente proprietario;
6. pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico;
7. divieto di sfruttamento pubblicitario del bene, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.

Le unità immobiliari saranno assegnate a corpo e non a misura, 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.

Le unità immobiliari saranno assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e di altri enti pubblici.

L'aggiudicatario dovrà effettuare, se necessario, gli interventi di riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento alle utenze, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, sia progettuale che economica, da parte degli uffici tecnici comunali, la spesa sostenuta per eventuali lavori inerenti la manutenzione o l'adeguamento di impianti (*sostituzione o installazione di caldaia o corpi scaldanti, modifiche o adeguamento dell'impianto elettrico, modifiche o adeguamento dell'impianto idrico,*

installazione di rubinetteria o sanitari, ecc.), infissi (manutenzione della serramentistica, installazione o sostituzione di vetri, sostituzione di parti di infisso danneggiati, ecc.) sarà a carico del locatario; il locatore (Comune di Cinquefrondi), quale forma di rimborso spese, potrà detrarre dal canone di fitto la spesa sostenuta dal locatario per l'importo massimo pari a due annualità (importo offerto x 2) per i lotti 2 e 3 e pari ad una annualità (importo offerto x 1) per il lotto n°1, previa trasmissione di giustificativi della spesa sostenuta (fatture di acquisto), oltre tale importo nessun'altra somma sarà riconosciuta al locatario; in caso di risoluzione contrattuale anticipata al locatario non verrà riconosciuto alcun rimborso se non quello rapportato all'effettivo periodo di locazione del bene; a fine contratto di locazione per le migliori apportate agli immobili non sarà riconosciuto alcun indennizzo al locatore che non potrà in alcun modo smontare o manomettere infissi, sanitari o impianti.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare persone fisiche (maggiorenni alla data di scadenza del bando) e persone giuridiche (anche Associazioni) che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione secondo le previsioni di cui al Dlgs n°36 del 31.03.2023.

I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO

Gli interessati sono invitati a presentare al "Comune di Cinquefrondi – Ufficio Tecnico" tramite il Protocollo Generale del Comune, la propria offerta in busta chiusa, sigillata e firmata sui lembi di chiusura contenente i seguenti documenti:

- Allegato A - Modulo di domanda;
- Allegato B – Offerta economica;
- Allegato C – Dichiarazione antimafia, (per le imprese individuali e le società la dichiarazione deve essere resa da tutti i soggetti di cui all'art. 85 D.lgs 159/2011; per i privati la dichiarazione deve essere resa da tutti i familiari conviventi e maggiorenni);
- Deposito cauzionale provvisorio;
- Copia fotostatica di un documento di identità in corso di legalità

Gli allegati A – B e C dovranno essere compilati in tutte le loro parti e sottoscritti in originale; Detta busta dovrà recare all'esterno la scritta: "Offerta per la gara relativa all'immobile _____ Lotto n. _____".

Il plico dovrà pervenire al Protocollo del Comune, a pena di esclusione, entro le ore **12,00** del giorno **11.04.2024**

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento. Il plico, se spedito tramite RRR, dovrà pervenire, comunque, entro le ore 12,00 del giorno **11.04.2024**.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta, indicate nel presente bando. Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Uno stesso soggetto potrà partecipare all'assegnazione dei diversi immobili a condizione che presenti domande distinte e formalmente complete per ciascun immobile.

Si procederà all'aggiudicazione di ciascun immobile, anche alla presenza di una sola offerta valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

La proposta di aggiudicazione verrà proclamata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone mensile a base d'asta. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla gara di cui sopra essere presente 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 gara, ferma restando l'offerta segreta già presentata.

Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Le graduatorie per ciascun immobile saranno pubblicate sul sito internet del Comune e all'Albo Pretorio. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando.

AGGIUDICAZIONE

Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti e sulla correttezza delle dichiarazioni rese, si procederà all'aggiudicazione. L'Amministrazione si riserva la discrezionalità sulla destinazione d'uso del bene.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così

via fino all'esaurimento della graduatoria.

Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

SEDUTA DI GARA

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno **12.04.2024** dalle ore **10,00**, presso il Comune di Cinquefrondi – Ufficio Tecnico.

DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

I concorrenti che parteciperanno al presente bando, prima di presentare la domanda, dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero indicato nella su esposta tabella e corrispondente al 10% del canone annuale a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso potrà essere costituito tramite deposito provvisorio sul conto corrente postale n° 12463899 intestato al Comune di Cinquefrondi, ovvero con polizza fidejussoria bancaria o assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara.

La fidejussione avrà validità per una durata di 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio o l'originale della fidejussione bancaria o assicurativa dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione alla gara.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a due mensilità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione/concessione.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e per un massimo di trenta giorni.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

INFORMAZIONI GENERALI E SOPRALLUOGHI

Per informazioni, sopralluoghi, ritiro dei bandi e delle domande di partecipazione, in forma cartacea, visione delle planimetrie e successive comunicazioni, i concorrenti potranno rivolgersi, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 nei giorni di martedì e venerdì, all'Ufficio Tecnico ovvero tramite e-mail agli indirizzi: serviziote@comune.cinquefrondi.rc.it

Gli interessati alle visite dovranno presentarsi con apposito documento di riconoscimento e sottoscrivere una liberatoria che esclude il Comune da responsabilità in ordine alla sicurezza dei luoghi durante la visita/sopralluogo presso l'immobile comunale posto a bando.

Nella predetta sede verranno resi edotti della calendarizzazione dei sopralluoghi, da effettuarsi alla presenza di addetti comunali.

Per ragioni organizzative non saranno accolte richieste per sopralluoghi in orari e giorni diversi da quelli messi in calendario.

Il bando integrale e le domande di partecipazione vengono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune di Cinquefrondi.

SPESE DI CONTRATTO

Il contratto di fitto sarà stipulato in forma privata tra il responsabile dell'Ufficio Tecnico e il locatario, le spese relative ad imposta di bollo e registrazione presso l'Agenzia delle Entrate saranno suddivise in parti uguali tra locatario e locatore e calcolate per l'intero periodo di fitto (6 annualità per gli immobili ad uso commerciale/studio professionale e 4 annualità per gli immobili ad uso abitativo).

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART.13 DEL DLG. 196/2003

Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento dell'asta pubblica oggetto del presente bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Cinquefrondi, il responsabile del trattamento è l'ing. Ferdinando Laruffa.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Il Responsabile
Ing. Ferdinando Laruffa