******

***COMUNE CERRETO DI SPOLETO***

*Provincia di Perugia*

**BANDO PUBBLICO PER L’ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNA UNITA’ IMMOBILIARE DI PROPRIETA’ COMUNALE SITA IN LOCALITA’ TRIPONZO**(ex scuola elementare), distinta catastalmente al Fg. 15 particella 125 sub. 5;

Vista la delibera di Giunta n 72 del 05.08.2019

Vista la determina Responsabile Area Amministrativa n 154 del 10.08.2019

Si avvisa che l’Amministrazione Comunale di Cerreto di Spoleto intende concedere in locazione un’unità immobiliare,sita in località Triponzo, da destinare a Gruppo Appartamento per anziani non autosufficienti, ai sensi Regolamento Regione Umbria n.16 del 07/11/2012, avente per oggetto “*Disciplina in materia di autorizzazione al funzionamento dei servizi socio-assistenziali a carattere residenziale e semi-residenziale per le persone anziani autosufficienti*” e Linee Guida per la sperimentazione ed autorizzazione di “*Nuove tipologie di strutture residenziali per anziani autosufficienti*” approvate dalla Regione dell'Umbria con deliberazione di G.R. n. 199 del 03/03/2014;

1. **OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

L’immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è composto da tre appartamenti, di circa 156 mq complessivi, ed è distinto catastalmente al Fg. 15 particella 125 sub.5

1. **MODALITA’ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE**

I locali che compongono l’unità immobiliare saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, al **canone mensile di € 420,00** più IVA prevista da disposizioni legislative;

La durata dell’affitto è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge. All’atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale definitivo pari a due mensilità del canone annuo (per un totale di €.840,00)

Il canone annuo, così come determinato dall’aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell’indice dei prezzi al consumo accertata dall’ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall’inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all’inizio dell’annualità.

E’ vietata ogni variazione d’uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

Lo stato manutentivo dell’immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell’Amministrazione Comunale, e con oneri a totale carico del locatario; le spese relative potranno essere scomputate sul canone di locazione sulla base di un piano finanziario da concordarsi ed approvarsi tra le parti, salvo eventuali adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici necessari ai fini dell’attività che verrà insediata e che saranno a totale carico del locatario.

Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato saranno ad esclusivo carico dell’utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune.

1. **CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

L’aggiudicazione è effettuata sulla base dell’offerta più vantaggiosa. Le offerte, pena inammissibilità, dovranno essere pari o superiori alla **base d’asta di €. 420,00mensili**. Si procederà all’aggiudicazione anche di una sola offerta. Si applicherà, nel caso siano presenti i requisiti di legge, il diritto di prelazione di cui all’art. 40 della legge 392/1978.

1. **SOPRALLUOGHI**

E’ facoltà dell’interessato richiedere di effettuare sopralluogo presso l’immobile in questione previo appuntamento da richiedersi all’Ufficio Amministrativo o Ufficio tecnico (nr. 0743/91231 referenti Sig. Filippo Piconi, Dott.ssa Geol. Nadia Silla, Geom, Marco Donnini) Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati.

1. **CAUZIONE PROVVSORIA**

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell’offerta pari €.**500,00;**

Tale deposito potrà essere costituito mediante:

* versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale (Banca Intesa Sanpaolo) o tramite bollettino di Conto corrente postale nr. 14080063 intestato a Comune Cerreto di Spoleto, servizio Tesoreria;
* fideiussione bancaria, rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno 90 giorni dalla data di scadenza dell’asta;
* polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all’esercizio del ramo cauzioni.

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. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale (o fidejussione) verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e al massimo entro 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.

1. **REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Sono ammessi a partecipare esclusivamente le persone fisiche e giuridiche che alla data della pubblicazione del bando che presentino i suddetti requisiti e dichiarino quanto segue:

1. non risultino interdetti, inabilitati o falliti e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

2. non risultino in una delle condizioni che comporta l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia;

3. essere in regola con le disposizioni di legge vigenti in materia di antimafia;

4. essere in possesso di abilitazione, propria e/o titolare di azienda, allo svolgimento dell’attività che intende svolgere nel locale de quo.

5. di aver preso integrale visione del Bando per la concessione in locazione dell’immobile comunale di cui all’oggetto, che ritiene, previo approfondito esame, incondizionatamente eseguibile ed afferma esplicitamente, sin d’ora, che nessuna riserva, di alcun genere, ha da formulare al riguardo; 6. di accettare incondizionatamente e senza riserva alcuna tutte le condizioni e riferite alla concessione in locazione di cui all’oggetto ed alle obbligazioni a carico dell’aggiudicatario;

7. di aver preso visione della intera documentazione di gara;

8. di assumere a proprio carico qualunque imposta, tassa o diritto che possa gravare sulla procedura di gara e sul successivo contratto;

9. di impegnarsi a rendere operativa l’attività, per la quale è richiesto l’affitto del locale, entro 3 (tre) mesi, salvo proroga da parte dell’Amministrazione, dalla sottoscrizione del contratto, pena la rescissione dello stesso;

10. di essere consapevole delle garanzie da rendere al Comune, ai fini dell’aggiudicazione dell’asta pubblica di cui in oggetto;

1. **MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE e TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA**

Gli interessati **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 13.00 DEL GIORNO 28 AGOSTO 2019**dovranno far pervenire al Comune di Cerreto di Spoleto – Ufficio Protocollo – Piazza Pontano, tramite raccomandata A/R ovvero consegnato a mano, a pena di esclusione dalla gara, un plico non trasparente e sigillato (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un’impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l’autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), con l’indicazione del mittente e la seguente dicitura “***NON APRIRE - ASTA PUBBLICA AFFITTO LOCALE SITO* LOCALITA’ TRIPONZO*”*.**

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. 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.

Detto plico dovrà contenere:

**DOCUMENTI**

**a) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE,** redatta in lingua italiana e sottoscritta (**pena l’esclusione**) con firma non autenticata, utilizzando preferibilmente il modello allegato Ascaricabile dal sito internet del Comune di Cerreto di Spoleto- SEZIONE “Amministrazione trasparente” - SOTTOSEZIONE “Bandi di gara e contratti “ oppure da ritirare presso il Comune di Cerreto di Spoleto – Settore Amministrativo nel seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 **con allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda**;

**b) RICEVUTA** in originale comprovante l’eseguito deposito cauzionale provvisorio, ovvero originale fidejussione bancaria o assicurativa;

**OFFERTA ECONOMICA**

La busta contenente l’offerta economica deve essere non trasparente e sigillata (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un’impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l’autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), e deve recare all’esterno, oltre alle generalità dell’offerente la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**”. La busta dovrà contenere l’offerta economica, compilata (utilizzando preferibilmente il Modello B allegato) e munita d’ apposita marca da bollo.

L’offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall’offerente o dal legale rappresentante per le Società. E’ nulla l’offerta priva di sottoscrizione**.** Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall’offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Cerreto di Spoleto.

1. **SEDUTA DI GARA**

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno **GIOVEDI 29.08.2019alle ore 11.00,** presso il Comune di Cerreto di Spoleto – sala riunioni posta al primo piano del Palazzo Municipale.

1. **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 presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell’ammontare o, quantomeno, corrispondente al prezzo a base d’asta. SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D’ASTA.Si procederà all’aggiudicazione anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando. L’aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l’offerta economica più alta rispetto al canone annuo 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 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 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. La graduatoria sarà pubblicata sul sito internet del Comune di Cerreto di Spoleto - SEZIONE “Amministrazione trasparente” - SOTTOSEZIONE “Bandi di gara e contratti e all’Albo Pretorio.

1. **AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.** Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all’aggiudicazione definitiva. L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all’aggiudicazione dell’immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando. 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, salvo diverse destinazioni dell’unità immobiliare per esigenze dell’Amministrazione Comunale. Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell’Amministrazione Comunale.

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 ALTRESI’ LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE BANDO.**

1. **INFORMAZIONI GENERALI**

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

La documentazione non in regola con l’imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. n.955/82.

Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico del locatario secondo quanto dettato dalle norme in materia.

Del presente Bando di Gara sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Cerreto di Spoleto- SEZIONE “Amministrazione trasparente” - SOTTOSEZIONE “Bandi di gara e contratti e all’Albo Pretorio.

Copia del presente Bando di Gara e di tutta la documentazione inerente l’immobile oggetto di locazione sono in pubblica visione e a disposizione presso l’Ufficio Area Amministrativa.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è il dott. Valter Canafoglia

**IL RESPONSABILE AREA AMMINISTRATIVA**

Dott. Valter Canafoglia