

CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

BANDO DI GARA N. 11/2015

AVVISO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE PER USO NON ABITATIVO DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE

Il Responsabile del Servizio Affari Generali ed Attività Negoziali, in esecuzione della determinazione del Dirigente Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio n. 453 del 26/06/2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31/08/2015 alle ore 10,00** si terrà presso il Comune di Quarrata, nella sede che verrà opportunamente indicata mediante avviso pubblicato sul sito internet, un'asta pubblica avente oggetto la locazione per uso non abitativo di porzione di immobile di proprietà del Comune di Quarrata.

1) DESCRIZIONE DEI BENI E DESTINAZIONE URBANISTICA

I locali si trovano al piano terra di un immobile sito in via Santonuovo n. 6.

Oggetto della locazione è un vano ad uso esclusivo oltre locali a uso comune come di seguito descritti:

- un vano ad uso esclusivo (oggi adibito ad ambulatorio medico) di circa 22 mq utili sito al piano terra di un più ampio fabbricato;
- ingresso/sala attesa di superficie utile di circa 21 mq in comune con altri due vani attualmente utilizzati dall'associazione "Caritas";
- un antibagno di superficie utile pari a circa 4,65 mq e due w.c. di superficie utile rispettivamente 3,06 mq e 2,54 mq anche questi in comune con i locali in uso dalla Caritas.

I locali sopra identificati sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata al Foglio 10, particella 42, porzione del subalterno 8.

Quanto sopra è facilmente identificabile nell'allegata planimetria scaricabile gratuitamente dal sito web www.comune.quarrata.pt.it (sezione "bandi di gara" – "gare in corso") unitamente al materiale fotografico.

Allo stesso indirizzo internet sarà possibile leggere i chiarimenti eventualmente richiesti, o altre informazioni riguardanti la gara. Si precisa che l'Amministrazione Comunale garantisce una risposta ai chiarimenti richiesti fino a 3 giorni prima la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

2) CONDIZIONI DI LOCAZIONE

I locali saranno concessi in locazione 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 e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Comunali.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Si precisa che le attività da svolgersi all'interno non potranno essere produttive (esempio attività di produzione e/o trasformazione di beni) ma dovranno riguardare servizi (a titolo esemplificativo ambulatori medici; servizi alla persona; studi professionali)

Altre clausole:

- La locazione avrà una durata di 6 (sei) anni decorrenti dalla stipula del contratto. Il conduttore potrà recedere dal contratto con un preavviso di 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata A/R o con PEC. Il pagamento del canone dovrà avvenire mensilmente entro il 15 di ogni mese, con bonifico bancario. Il mancato pagamento anche di un canone, o il pagamento parziale dello stesso, potrà comportare la risoluzione del contratto.
- A partire dal secondo anno di locazione, il canone offerto sarà aggiornato nella percentuale consentita dalla legge (art. 32, L. 27.7.1978, n. 392) pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa all'anno precedente.
- La locazione avrà ad oggetto finalità non abitative.
- Le utenze saranno tutte a carico del conduttore che dovrà procedere alle opportune volture.
- La manutenzione ordinaria sarà a carico del conduttore che se la dovrà assumere senza diritto ad alcuna rivalsa nei confronti del Comune.
- E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato.
- Le spese relative alla stipulazione del contratto, registrazione e altri oneri fiscali, saranno a carico del conduttore.
- In caso di danni il conduttore si obbliga a ristorare tutti i danni a semplice richiesta del locatore e comunque a ripristinare la situazione antecedente.

CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

- Il conduttore dovrà garantire al Comune l'accesso ai locali previo appuntamento.
 - In caso di controversia che dovesse sorgere tra le parti sarà competente il foro di Pistoia.
 - Riconsegnare alla scadenza contrattuale i locali in buono stato locativo.
- E' obbligatorio l'effettuazione del sopralluogo che potrà essere chiesto telefonando al geom. Fabiana Baldi (tel. 0573/771122 - email: f.baldi@comune.quarrata.pt.it).

3) IMPORTO A BASE D'ASTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il canone a base d'asta è stabilito in **100,00 €/mese** (diconsì euro cento/00). Il canone sarà oggetto di aggiornamento a partire dal secondo anno.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore tra quelle pervenute, intendendosi per tale il canone più alto. Resta inteso quindi che le offerte ammesse dovranno essere almeno pari o superiori al canone sopra evidenziato.

Il prezzo dovrà essere espresso in numero e in lettere. In caso di discordanza tra quanto indicato in numero e quanto indicato in lettere, prevarrà il valore più conveniente per l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

4) CAUZIONE

Il conduttore dovrà costituire, entro 15 gg dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva del contratto, un deposito cauzionale infruttifero pari a due mensilità. Le modalità saranno meglio dettagliate successivamente. La cauzione potrà servire:

- in caso di rinuncia al contratto: in questo caso il Comune tratterà la metà dell'importo a titolo di penale;
- in caso di mancato pagamento di uno o più canoni, fermo restando in tal caso l'obbligo per il conduttore di ripristinare la somma;
- in caso di danno all'immobile.

Si precisa che la cauzione, in qualunque forma venga costituita, è infruttifera e quindi non sono dovuti interessi da parte del Comune.

5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- insussistenza di provvedimenti definitivi o pendenti di interdizione, inabilitazione, fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo;
- per gli operatori economici: atto comprovante il potere di rappresentanza legale.

Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate da parte di due o più concorrenti: in tal caso le dichiarazioni di cui all'art. 7A dovranno essere presentate da tutti i soggetti offerenti,

CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti (a pena di esclusione). In tal caso opererà nei confronti dell'amministrazione comunale la solidarietà passiva tra gli offerenti.

Sono ammesse anche offerte per procura: in tal caso l'aggiudicazione e il contratto si intenderanno fatti in nome e per conto dei mandanti. Le eventuali procure speciali devono essere notarili, in originale o copia autenticata, ed accompagnare la dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 7A del presente bando. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

6) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si svolgerà con il sistema delle **offerte segrete**.

Non saranno ammesse, e comporteranno l'esclusione dalla gara, le offerte inferiori ad 100,00 €/mese. Le offerte sono irrevocabili.

L'aggiudicazione è ad unico incanto ed avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa **in aumento** rispetto al valore indicato (vedere anche precedente articolo 3).

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

Qualora due o più partecipanti abbiano presentato offerte equivalenti e parimenti accettabili, si procederà, nella stessa seduta come segue:

1- Se i concorrenti interessati sono **tutti presenti** alla seduta:

- si chiederà agli stessi di presentare un'offerta scritta migliorativa a quella già presentata in sede di asta. A tal fine la seduta di gara verrà sospesa per almeno 30 (trenta) minuti onde consentire ai concorrenti la presentazione di un'offerta migliorativa ponderata anch'essa in busta chiusa. Colui che risulterà migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Se, anche in questo caso, le offerte saranno equivalenti, si procederà seduta stante ad un sorteggio pubblico.;
- nel caso in cui nessuno presenti una nuova offerta si estrarrà tra quelle precedentemente presentate.;
- nel caso in cui solo alcuni presentino la nuova offerta, verrà aggiudicata al nuovo miglior offerente. In caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio;
- le nuove offerte dovranno essere maggiori delle precedenti.

2- Se i concorrenti interessati **NON sono tutti presenti** alla seduta: si procederà seduta stante ad un sorteggio pubblico tra le migliori offerte equivalenti.

L'aggiudicazione diviene definitiva con determinazione del Dirigente Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio che approva gli esiti della procedura aperta, previo accertamento di quanto dichiarato in forma di autocertificazione in sede di presentazione di offerta. L'aggiudicatario provvisorio deve ritenersi in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento della chiusura della seduta pubblica della gara, essendo l'offerta stessa irrevocabile.

CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

7) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla predetta gara, gli interessati dovranno far pervenire a questo Comune - Ufficio Protocollo - **entro le ore 12,00 del giorno 29/08/2015 in plico chiuso** (sigillato a ceralacca, oppure nastro adesivo, o con altre modalità) e **controfirmato sui lembi di chiusura**, i documenti appresso indicati unitamente all'offerta. Oltre detto termine non resta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente. Il recapito del plico contenente i documenti di gara e l'offerta rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, per cui **NON** farà fede il timbro postale. All'esterno della busta dovrà essere indicato l'oggetto della procedura ed in particolare:

“ASTA PUBBLICA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE”.

Il suddetto plico dovrà contenere i seguenti documenti:

A) Dichiarazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, redatta sulla base di quanto previsto all'allegato 1. Alla suddetta dichiarazione dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento d'identità di tutti i sottoscrittori l'offerta. Detta dichiarazione dovrà contenere:

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
- dichiarazione che a carico dell'offerente (o, nel caso di società o altri Enti, a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011;
- dichiarazione dell'offerente di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- indicazione degli estremi di iscrizione alla CCIAA per le società e del regime patrimoniale per le persone fisiche;
- di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni riportate nell'avviso d'asta;
- di aver preso conoscenza di tutti i documenti (amministrativi, tecnici, ecc..) disponibili sul sito internet dell'Amministrazione e presso il Servizio Lavori Pubblici del comune di Quarrata in relazione ai beni oggetto di locazione, nonché di aver preso visione del bene stesso e, quindi, di ben conoscerlo nel suo complesso;
- di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'immobile;
- di aver preso conoscenza e di accettare che l'aggiudicazione dell'asta non produrrà automaticamente effetto obbligatorio, ma che lo stesso si realizzerà solamente con la stipula

CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

del contratto definitivo di locazione, fermo restando che l'offerta presentata è vincolante fin dalla presentazione e costituisce offerta irrevocabile;

- di impegnarsi in caso di aggiudicazione alla stipula del contratto definitivo entro il termine previsto nell'avviso di gara e all'integrale pagamento dell'importo offerto in sede di asta unitamente alle spese accessorie, fermo restando che in caso di mancato rispetto degli obblighi previsti, il Comune potrà revocare l'aggiudicazione;
- di aver preso conoscenza e di accettare che nessuna pretesa risarcitoria potrà essere avanzata nei confronti del Comune per la situazione di fatto e/o di diritto in cui versano gli immobili;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse imposte, tasse etc.) relativi saranno totalmente a carico dell'acquirente;

B) Una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" contenente l'offerta economica redatta sulla base dell'allegato 2.

Il termine per la presentazione delle offerte è perentorio e non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre detto termine. Il recapito del plico sigillato rimane a esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, lo stesso non giunga a destinazione entro il termine sopra stabilito.

L'offerta, le dichiarazioni e tutta la documentazione presentata devono essere redatte in lingua italiana. L'offerta deve essere espressa in euro. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più conveniente per l'Amministrazione.

8) MOTIVI DI ESCLUSIONE

Determina l'esclusione:

- Laddove il plico non risulti pervenuto, per qualsiasi motivo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, anche se sostitutivo o integrativo di plico precedente;
- Qualora il plico non sia sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura laddove vi siano sospetti di manomissione della busta;
- Qualora manchi la dichiarazione sostitutiva (allegato1), oppure non sia sottoscritta dal/dai soggetto/i partecipante/i; oppure non rechi in allegato la fotocopia del documento d'identità del/dei sottoscrittore/i dell'offerta;
- Qualora non vi sia l'offerta economica (allegato 2) oppure l'offerta risulti irregolare;
- Altre cause di esclusione previste nel corpo del presente avviso.

Sono escluse altresì offerte condizionate, offerte per persone da nominare, offerte riferite ad altra gara, offerte in diminuzione oltre la soglia stabilita.

CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

9) STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

In seguito alla determinazione di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario sarà invitato alla firma del contratto di locazione previo versamento delle spese contrattuali che saranno comunicate, e previo deposito cauzionale.

Si veda art. 4 del presente avviso.

La mancata presentazione alla firma del contratto, così come il mancato deposito di quanto necessario alla stipulazione, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

In entrambi i casi, il Comune si riserva la facoltà di aggiudicare l'asta al soggetto che segue in graduatoria.

10) PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI LOCAZIONE

Il presente avviso di locazione verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Quarrata, sul sito web del Comune di Quarrata, sul sito web dell'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici (<https://webs.rete.toscana.it/PubbBandi/GetPubblicitaLegale.do>), alla pagina "Altri avvisi".

11) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Il responsabile del procedimento di gara è la dott.ssa Danila Bandaccari in qualità di responsabile del Servizio Affari Generali e Attività Negoziali. Il responsabile unico del procedimento è l'ing. Iuri Gelli, dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Quarrata.

- Per informazioni, chiarimenti, o per richieste di sopralluogo: Servizio Lavori Pubblici geom. Fabiana Baldi, tel. 0573/771122, mail to: f.baldi@comune.quarrata.pt.it;

- Per questioni amministrative: Servizio Affari Generali ed Attività Negoziali, sig.ra Barbara Magrini tel. 0573/771225, sig. Andrea Valenti, tel. 0573/771226, mail to: attivitanegoziali@comune.quarrata.pistoia.it

La documentazione è visibile presso il Servizio Lavori Pubblici in orario di ufficio. Non si effettua servizio fax.

La documentazione è altresì reperibile gratuitamente sul sito internet dell'amministrazione www.comune.quarrata.pt.it.

Allo stesso indirizzo internet sarà possibile leggere i chiarimenti eventualmente richiesti, o altre informazioni riguardanti la procedura.

12) PRIVACY

I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula del Contratto, saranno trattati dall'Ente conformemente alle disposizioni del D. Lgs. n. 196/2003.

I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dagli artt. 7 e seguenti del D. Lgs. n. 196/2003.

CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

13) AVVERTENZE E NORME DI RINVIO

- L'Amministrazione si riserva in qualsiasi momento di revocare il presente avviso, senza che alcun concorrente eventualmente interessato possa accampare alcunché a titolo di risarcimento danno o rimborso spese.

- L'Amministrazione si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara o che abbia dichiarato il falso, decade dall'aggiudicazione provvisoria che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa. L'asta verrà aggiudicata al secondo in graduatoria.

Il miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta.

Per qualunque controversia dovesse sorgere tra l'Amministrazione e l'aggiudicatario sarà competente il foro di Pistoia.

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando si rinvia alla normativa vigente.

Si richiama l'attenzione degli offerenti sulla necessità di puntuale rispetto delle formalità richieste dal presente avviso, a pena di esclusione.

Quarrata, 30/06/2015

Il Responsabile del Servizio Affari Generali
e Attività Negoziali
Dott.ssa Danila Bandaccari