



## COMUNE DI JOLANDA DI SAVOIA



Provincia di Ferrara

### **AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN JOLANDA DI SAVOIA, VIA 2 GIUGNO N. 20**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'Amministrazione Comunale di Jolanda di Savoia intende concedere in locazione un immobile, contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 33, part. 622, sito in Jolanda di Savoia (FE) Via 2 Giugno n. 20.

Trattasi di immobile ad uso artigianale/industriale costituito da n. 4 vani, con annessi ripostigli e servizi igienici ad uso esclusivo, il tutto come meglio individuato nella planimetria allegata al presente avviso (evidenziato in giallo nell'allegata planimetria Allegato A).

L'accesso all'area esclusiva avviene tramite ingresso dalla pubblica Via.

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

#### **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA**

Il canone annuo di locazione a base d'asta ammonta ad Euro 6.165,00.

Canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro nella misura di Legge.

La misura del canone di locazione, è stata determinata tenendo conto della situazione manutentiva dell'immobile.

Si provvederà all'aggiudicazione della locazione del locale sulla base del criterio dell'offerta più alta, da confrontarsi tra offerte segrete.

Si precisa che sono ammesse esclusivamente offerte superiori al corrispettivo annuale posto a base d'asta pari ad € 6.165,00.

#### **DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà una durata di 6 (sei) anni a decorrere dalla data della sottoscrizione del contratto.

Alla scadenza la locazione decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del conduttore, da presentarsi entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla scadenza ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Alla scadenza quindi, i locali dovranno tornare nella piena disponibilità del Comune in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

## **PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto, di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Il canone di locazione a decorrere dal secondo anno e per gli anni successivi verrà aggiornato annualmente, nella misura, pari al 75 % della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nell'anno precedente.

Il canone dovrà essere pagato in n. 4 rate trimestrali anticipate, di pari importo, da corrispondersi mediante versamento sul c/c di Tesoreria del Comune.

In caso di mancato pagamento di due canoni la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 c.c. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Il locatario dovrà provvedere, limitatamente agli spazi in uso esclusivo, a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria del locale e degli impianti come definito dagli articoli del Codice Civile.

In particolare, a titolo non esaustivo, la manutenzione ordinaria comprende:

- Riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico sanitari con sostituzione dei componenti deteriorati a causa dell'uso degli stessi, comprese tutte le opere necessarie a mantenerli in piena efficienza nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
- Riparazioni e sostituzioni di sanitari e relative rubinetterie, ove ciò dipenda dall'uso degli stessi;
- Riparazione delle opere in ferro e in legno esistenti ove ciò dipenda dall'uso dei locali, nonché applicazione di trattamenti protettivi e verniciature al fine del mantenimento in efficienza di tali componenti, ove ritenuto necessario dal locatario;
- Riparazioni degli intonaci e rivestimenti, ove ciò dipenda da circostanze incidentali dovute all'uso dei locali;
- Riparazione e mantenimento delle stucature con eventuali sostituzioni parziali dei pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico, ove ciò dipenda dall'uso dei locali;
- Riparazione e sostituzione di vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento, ecc) di infissi e serramenti interni ed esterni ove ciò dipenda dall'uso dei locali;
- Cambio di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione per intervenuti guasti ai medesimi o per il normale deperimento;

- Manutenzione ordinaria dei impianti termici e di aerazione;
- Pulitura e controllo delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie in quota parte;
- Ritinteggiatura delle pareti interne, ove ciò si renda necessario in relazione a circostanze incidentali dovute all'uso dei locali;
- Controllo periodico di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici da terra;
- Controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, dei rubinetti e degli scarichi di pavimento.

Le azioni sopra indicate sono da intendersi quale elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il locatario deve eseguire.

L'aggiudicatario assumerà l'obbligo e l'impegno a conservare gli immobili assegnati in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziato, così da poterli riconsegnare al Comune di Jolanda di Savoia, al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

La manutenzione straordinaria dell'immobile, anche a seguito di eventi impreveduti che pregiudichino la sicurezza e/o la salubrità nei luoghi di lavoro, non imputabili al locatario, è a totale carico del Comune che provvederà in via diretta ad effettuare gli interventi necessari.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Il locatario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al Comune ogni anomalia e/o problema inerente la struttura che richieda un intervento di manutenzione straordinaria.

Il locatario dovrà invece provvedere anche alla manutenzione straordinaria, qualora la stessa sia necessaria in conseguenza alla trascuratezza delle suddette manutenzioni ordinarie o ad un non corretto utilizzo dei locali e degli impianti presenti.

Gli oneri delle utenze (riscaldamento, acqua, energia elettrica), saranno a carico del conduttore.

Il locatario si obbliga a provvedere a propria cura e spese alla pulizia dei locali ed alla manutenzione dell'area esterna ad uso esclusivo.

## **SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALL'ASTA**

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse, sia persone fisiche che persone giuridiche, le imprese singole, le società, i consorzi, che siano in possesso della piena capacità di agire.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno presentare, tramite servizio postale raccomandato A/R, o a mezzo corriere o a mano presso l'Ufficio protocollo del Comune apposita offerta indirizzata al Comune di Jolanda di Savoia in busta chiusa, controfirmata lungo i lembi di chiusura, entro il **termine perentorio del giorno 29/06/2020 ore 13:00.**

Sulla busta esterna dovrà essere indicato il mittente e la dicitura "NON APRIRE-OFFERTA PER LOCAZIONE LOCALE COMUNALE VIA 2 GIUGNO N. 20".

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

Per la validità delle domande non farà fede il timbro postale ma esclusivamente la data di ricezione da parte dell'Ente. Tutte le domande pervenute oltre i termini stabiliti nel bando non saranno prese in considerazione.

Ciascun offerente potrà presentare una sola offerta per l'immobile in oggetto.

Il plico principale deve contenere al suo interno 2 (due) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti rispettivamente la dicitura:

- BUSTA A – DOCUMENTAZIONE
- BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA

In ciascuna delle buste dovrà essere inserita la seguente documentazione.

### **BUSTA A – DOCUMENTAZIONE**

**1. Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione, in lingua italiana, datata e **a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente (ed una ogni offerente in caso di offerta congiunta) corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità,** con la quale si dichiara:

- a) Le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, eventuale iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, qualifica dell'offerente);
- b) Di aver preso visione dell'avviso d'asta e di accettarne il contenuto, senza condizione o riserva alcuna;
- c) Di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui il bene attualmente si trova, nonché di ritenerlo idoneo per l'attività che intende svolgervi;
- d) Di non trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- e) Di non trovarsi in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara ai sensi
- f) dell' art.80 Dlgs.n. 50/2016 e s.m .i.

L'istanza dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (**Allegato A**).

### **BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA**

Tale busta deve contenere l'offerta, in bollo (€ 16,00), datata e sottoscritta dal partecipante con l'indicazione in cifre e lettere del prezzo al rialzo offerto rispetto al canone annuale posto a base d'asta pari ad Euro 6.165,00.

Tale offerta, a pena di esclusione, deve essere contenuta in busta chiusa, perfettamente integra con l'indicazione all'esterno del mittente, dell'oggetto dell'asta e la dicitura "Offerta economica".

Nel caso di discordanza tra l'indicazione del prezzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

L'offerta economica dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (**Allegato B**).

Non possono essere presentate, **a pena di esclusione**, offerte indeterminate, condizionate e d'importo pari o inferiore ai prezzi posti a base di gara.

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, **a pena di esclusione**, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

La busta con l'offerta economica va inserita chiusa nel plico principale e ciò **a pena di esclusione**.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Si procederà all'apertura delle offerte pervenute **il giorno 30/06/2020 alle ore 15:00**, presso la sede municipale in Jolanda di Savoia (FE) Piazza Unità d'Italia n. 5;

La procedura di gara si svolgerà in seduta pubblica attraverso le seguenti fasi:

- a) Verifica ammissibilità delle offerte

verifica della conformità dei plichi alle modalità indicate nel presente Avviso, ovvero che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e che siano integri, procedendo quindi all'esclusione di quelli non conformi.

Successivamente, si procederà all'apertura dei plichi regolari, ed in particolare della Busta 1, verificando la documentazione e la dichiarazione in essa contenute e procedendo quindi all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito ovvero carente dei requisiti richiesti per l'ammissione.

Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di valutazione delle offerte.

#### b) Apertura buste contenenti l'offerta economica

Apertura delle offerte economiche e presa d'atto della graduatoria finale.

aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio;

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di

prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare

alcune pretese al riguardo.

### **SOPRALLUOGO**

E' possibile eseguire un sopralluogo nel locale oggetto del presente avviso da effettuare entro il giorno non festivo antecedente la data posta come termine di presentazione delle offerte.

Gli interessati dovranno concordare le modalità di visita tramite appuntamento, contattando la segreteria dell'ufficio tecnico del Comune di Jolanda di Savoia dal lunedì al venerdì dalle ore 8:00 alle ore 13:00 al Tel 0532.396513.

### **DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Jolanda di Savoia, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Jolanda di Savoia, con sede in Piazza Unità d'Italia, 5 - 44037 Jolanda di Savoia (FE).

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi e di quanto disposto dal Regolamento europeo n. 679/2016 entrato in vigore il 25/05/2018 detto GDPR (General Data Protection Regulation) nonché osservando la normativa Nazionale di cui al D.Lgs n. 196/2003 (Codice Privacy) testo coordinato con le modifiche apportate dal D.Lgs 101/2018, entrato in vigore il 19/09/2018.

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

I dati richiesti sono raccolti al fine dello svolgimento della gara e dell'aggiudicazione di che trattasi e le modalità di trattamento ineriscono la verifica dell'idoneità alla partecipazione dei concorrenti.

Gli interessati al trattamento dei dati personali hanno diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Le richieste degli interessati possono essere presentate al Comune di Jolanda di Savoia, via PEC al seguente indirizzo: [pec@cert-comune-jolandadisavoia-fe.it](mailto:pec@cert-comune-jolandadisavoia-fe.it)

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

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Jolanda di Savoia, non si pervenisse alla conclusione del contratto di locazione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione e di richiedere il risarcimento dei danni.

L'aggiudicatario deve sottoscrivere il contratto entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico o per qualunque altro evento ad essa imputabile che non

consenta la stipula della relativa locazione.

Se l'aggiudicazione non si perfeziona l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria.

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile di P.O. dell'Area Tecnica Geom. Luca Zannicolò.

Per informazioni di carattere tecnico ed amministrativo, si prega di contattare telefonicamente i referenti del Servizio Patrimonio: Tel. 0532.396517 (Martedì e Giovedì dalle ore 14,30 alle ore 17,30).

Jolanda di Savoia, li 18/06/2020

Il Responsabile P.O. dell'Area Tecnica

Geom. Luca Zannicolò

(Firmato digitalmente)