



# COMUNE DI ORCIANO PISANO

(Provincia di Pisa)

## ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN ORCIANO PISANO VIA ROMA N.37 – ANNO 2016

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale del 07.09.2016 e della Determinazione n. 190 del 07.09.2016, si rende noto che il giorno **22.09.2016 alle ore 09.00**, presso il Comune di Orciano Pisano – Area 2 Tecnica, Piazza Del Municipio n. 1 - 56040 Orciano Pisano, avrà luogo un'asta pubblica per **l'assegnazione in locazione delle seguenti unità immobiliari:**

Lotto	Ubicazione	Riferimento Catastale	Tipologia immobile	canone annuale a base d'asta	deposito cauzionale
1	Via Roma n. 37	Foglio 9 particella 230 subalterno 2	uffici	€ 3.000,00	€ 300,00

### 1) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARE E UTILIZZI CONSENTITI

**Lotto 1** = via Roma n.37 Unità immobiliare categoria A/10 (uffici e studi privati) in buone condizioni manutentive, porzione di un edificio più ampio comprendente un'altra unità immobiliare, dotato di ampia area cortilizia, di superficie catastale pari a 79 mq, offerta in locazione per la durata di sei anni, rinnovabili tacitamente di sei anni, ai sensi degli art. 27 e 28 L. 392/78.

Unità immobiliare gestita direttamente dal COMUNE DI ORCIANO.

### 2) ATTIVITA' VIETATE

Sono vietate nella unità immobiliare su elencate le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, agenzia di scommesse.

### 3) SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare, alla presenza del Tecnico Comunale, l'immobile oggetto del presente bando, previo appuntamento da concordare con il Responsabile del Procedimento ing. Sara Santus al numero telefonico 050-683018. I concorrenti dovranno recarsi direttamente sul posto, previo appuntamento.

#### **4) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data del 22.09.2016 (scadenza del bando) e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, come specificato nell'allegato modello A. I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

#### **5) 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 suesposta tabella A 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 in contanti (secondo i limiti previsti dalla leggi vigenti) o con assegno circolare intestato a "Comune di Orciano Pisano", presso la Tesoreria Comunale, Cassa di Risparmio di Volterra SpA agenzia di Santa Luce, codice IBAN IT51 D063 7071 1700 0000 0000 013 ovvero con polizza fideiussoria 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 e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. La fidejussione avrà validità per una durata di 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

La fidejussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato ed in regola con le vigenti disposizioni della legge sul bollo. 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 ad un semestre del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione. Ai

concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale (o fidejussione) verrà restituito entro trenta giorni dalla data in cui si è tenuta la seduta di gara. 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.

## **6) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

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

- a) durata contrattuale** la locazione avrà durata di 6 anni, rinnovabili tacitamente di sei anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/78 a far tempo dalla data di stipulazione del contratto;
- b) corrispettivo annuo** risultante dall'esito della gara, soggetto ad adeguamento ISTAT nella misura annua del 75%, oltre agli oneri accessori;
- c) divieto di cessione contratto e di sublocazione**, anche parziale, del bene assegnato, fatta eccezione di quanto previsto dal disposto dell'art. 36 della legge 392/78;
- d) possibilità di mutare la destinazione d'uso dell'immobile**, portandola anche a commerciale, a spese del locatario;
- e) corresponsione dell'interesse legale** per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
- f) pulizia**, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile per tutta la durata del rapporto giuridico;
- g) divieto di sfruttamento pubblicitario del bene**, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga;
- 8) obbligo per il conduttore** di provvedere alla esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione edilizia necessari alla installazione della attività scelta, previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, senza alcun diritto a rimborsi o decurtazioni del canone offerto. L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento di 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, anche progettuale, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza

che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Orciano Pisano, durante o a termine del rapporto.

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 di Orciano Pisano e di altri enti pubblici.

Il locatario dovrà tenere indenne il Comune da ogni danno e qualsiasi responsabilità verso terzi per atti e fatti, anche omissivi, conseguenti all'attività espletata all'interno dell'immobile locato, ivi inclusi eventuali impianti e/o macchinari, anche se imputabili ai suoi dipendenti e/o agli utenti del servizio e sarà tenuto a rispondere dei danni causati a ciascuna parte dell'immobile per tutto il periodo della durata della locazione.

A tal fine il locatario dovrà contrarre con oneri a proprio carico idonea **polizza d'assicurazione per la copertura dei rischi per danni a terzi** compreso il Comune di Orciano Pisano, fornendone copia della stessa all'Amministrazione.

Alla scadenza della locazione il bene dovrà essere riconsegnato al Comune di Orciano Pisano nello stato in cui si trova; eventuali addizioni o miglioramenti apportativi dal locatario saranno acquisiti alla proprietà del Comune senza alcun onere ed obbligo d'indennità ovvero rimborso a carico di quest'ultimo. Costituiscono valida causa di decadenza della locazione gravi inadempimenti contrattuali quali il mancato o ritardato pagamento del corrispettivo, la cessione o sublocazione, la mancata o diversa destinazione dell'uso previsto, forme illecite o illegittime e comunque improprie di gestione dell'attività che siano tali da causare gravi danni materiali e morali all'Amministrazione.

## **7) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

I concorrenti dovranno presentare un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, con la seguente dicitura:

**"ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N.1 IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN ORCIANO PISANO – ANNO 2016"** il tutto a **pena di esclusione**. Il plico dovrà inoltre riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

Il plico dovrà contenere:

**A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE CON UNITA AUTOCERTIFICAZIONE redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata, utilizzando preferibilmente il MODELLO A;**

- originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio, ovvero originale fidejussione bancaria o assicurativa;
- **fotocopia del documento di identità** del sottoscrittore della domanda;
- **fotocopia del permesso/carta di soggiorno;**

**B) BUSTA CHIUSA con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione). La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata (utilizzando preferibilmente il Modello B allegato) e munita di apposita marca da bollo;**

**C) BUSTA CHIUSA con la dicitura "OFFERTA TECNICA", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione). La busta dovrà contenere l'offerta tecnica, compilata (utilizzando preferibilmente il Modello C allegato).**

L'offerta tecnica dovrà indicare l'attività che il proponente intende svolgere all'interno del locale. 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 Orciano Pisano.

#### **8) TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO**

**Il plico dovrà pervenire al COMUNE DI ORCIANO PISANO – PIAZZA DEL MUNICIPIO N. 1 – 56040 ORCIANO PISANO, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 08.00 del**

**22.09.2016.** 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. 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.

## **9) SEDUTA DI GARA**

I PLICHI PERVENUTI SARANNO APERTI IN SEDUTA PUBBLICA IL GIORNO 22.09.2016 ore 09.00 PRESSO IL COMUNE DI ORCIANO PISANO – PIAZZA DEL MUNICIPIO 1, ORCIANO PISANO, UFFICIO TECNICO.

## **10) CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE**

Il criterio di aggiudicazione della locazione sarà quello del maggior punteggio ottenuto, da ciascuno concorrente, sui complessivi punti 100, da totalizzare come segue:

### **1. Aumento offerto sul canone posto a base di gara: Punti max 40/100**

Il punteggio relativo alla migliore offerta economica avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuo più alto rispetto alla base d'asta, indicato nella tabella a pag.1 secondo la seguente formula:

$$P = pM \times \text{Aum. Conc.} / \text{Aum. Max}$$

ove :

P = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione;

pM = punteggio massimo attribuibile (40/100);

Aum. Conc. = aumento percentuale offerto sul canone a base di gara dal concorrente;

Aum. Max = aumento percentuale offerto sul canone a base di gara dalla migliore offerta.

### **2. Valutazione dell'interesse sociale dell'attività che verrà espletata all'interno dei locali oggetto di gara: Punti max 60/100**

il punteggio massimo pari a punti 60 per attività commerciale di farmacia, articoli sanitari, ecc;

il punteggio di 30 punti per attività di tipo alimentari;

il punteggio di 20 punti per qualsiasi altra attività commerciale;

il punteggio di 10 punti per uffici privati e attività direzionali.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA. Si procederà all'aggiudicazione di ciascun lotto, 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 che avrà riportato il punteggio complessivo più alto.

Nel caso in cui più concorrenti totalizzino lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione sarà effettuata in favore del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio nell'elemento offerta tecnica.

Le graduatorie per ciascun lotto saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Orciano Pisano e all'Albo Pretorio. Le graduatorie resteranno valide ed utilizzabili per un periodo di due anni dalla data di pubblicazione.

**AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA** Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed 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 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 ALTRESI' LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.**

## **11) INFORMAZIONI GENERALI**

Il presente bando potrà essere ritirato presso il Comune di Orciano Pisano Area 2 Tecnica Telefono: 050-683018.

Il bando integrale è pubblicato sia all'Albo Pretorio del Comune di Orciano Pisano, sia sul sito internet ***[www.comune.orcianopisano.pi.it](http://www.comune.orcianopisano.pi.it)***

Responsabile del procedimento è ing. Sara Santus Area 2 Tecnica.

Informativa ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 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 esser 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 Orciano Pisano, il responsabile del trattamento è ing. Sara Santus. 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 DELL'AREA 2

Dott.ssa Caterina BARNI

Copia conforme all'originale digitale