



Città di Castel San Pietro Terme

Area Servizi Amministrativi

U.O. Acquisti e Gestione Patrimonio

prot. n. 002698/4.8 del 04/02/2022

AVVISO PER MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ALLA STIPULAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER USO DIVERSO DA QUELLO DI CIVILE ABITAZIONE.

1. ENTE PROMOTORE

Comune di Castel San Pietro Terme - Piazza Venti Settembre, 3 – 40024 Castel San Pietro Terme (BO) pec: comune.castelsanpietro@cert.provincia.bo.it –

E-mail: economato@comune.castelsanpietroterme.bo.it - Tel.: 0516954234

2. PROCEDURA

Il presente avviso è finalizzato *esclusivamente* a promuovere la *consultazione* e la *partecipazione al procedimento* da parte del maggior numero di operatori economici interessati alla locazione del bene; esso *non vincola il Comune a contrattare*.

Qualora pervenga più di una manifestazione d'interesse potrà essere dato avvio all'espletamento di una procedura competitiva (gara), al fine della valida partecipazione alla quale agli interessati potrà essere richiesto di comprovare il possesso, oltre che dei requisiti di idoneità morale¹, di una adeguata esperienza professionale nella gestione diretta di aziende di servizi analoghi.

3. LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni sono ubicati in corrispondenza dei civici n. 386/A (locali fioraio) e n. 386/B (locali marmista) in Via Viara (vicinanze cimitero capoluogo) a Castel San Pietro Terme.

I due locali sono così identificati:

- **Locale fioraio:** superficie complessiva di mq. 35,60, comprensivi di spogliatoio e servizi, munito di impianto di riscaldamento autonomo, non ammobiliato, censito al nuovo catasto fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme al Foglio 93 Particella 604 Sub.4, oltre a relativa corte esclusiva censita al Foglio 93 Particella 604 Sub.5 e porzione di area prospiciente il locale sopra individuato di cui al Foglio 93 Particella 604 Sub.1;

¹ a) Saranno escluse dalla procedura le imprese:

- che siano sottoposte a procedure concorsuali o liquidazione o che si trovino in stato di difficoltà;
- che non siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, così come previste dalla legislazione di settore vigente;
- il cui legale rappresentante, o soggetto proponente, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o che abbia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- il cui il legale rappresentante o soggetto proponente non sia in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente;
- con legale rappresentante, soggetto proponente o soggetti con poteri di rappresentanza che non siano in possesso dei requisiti morali per l'accesso o esercizio di attività commerciali ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs.26 maggio 2010 n. 59;

- **Locale marmista:** superficie complessiva di mq. 35,60, comprensivi di spogliatoio e servizi, munito di impianto di riscaldamento autonomo, non ammobiliato, censito al nuovo catasto fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme al Foglio 93 Particella 604 Sub.2, oltre a relativa corte esclusiva censita al Foglio 93 Particella 604 Sub.3 e porzione di area prospiciente il locale sopra individuato di cui al Foglio 93 Particella 604 Sub.1;

Tali immobili risultano classificati, nell'inventario dei beni immobili comunali, come patrimonio disponibile.

4. CARATTERISTICHE DEI BENI

Si tratta di beni impiegati per uso diverso da quello di civile abitazione (attività di **fioraio** e attività di **marmista**).

Tuttora occupati, essi costituiscono *oggetto di un contratto di locazione* prossimo alla scadenza naturale e del quale è stata inoltrata regolare disdetta agli attuali locatari (termine ultimo dei contratti: 28/02/2022).

5. CONDIZIONI DI UTILIZZO DEI BENI

I locali ed i relativi impianti devono essere destinati ad uso diverso da quello di civile abitazione, con esclusiva destinazione rispettivamente ad attività di fioraio (civ. 386/A) e di marmista (civ. 386/B).

E' previsto che tali beni formino oggetto di contratto nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento della stipulazione dei singoli contratti, una volta intervenuto il rilascio da parte degli attuali locatari ed in ogni caso senza alcun previo intervento manutentivo – qualora esso abbia ad occorrere e sempre salvi i rimedi di legge – da parte del Comune. Allo stesso modo, eventuali adempimenti amministrativi di cui abbia a palesarsi la necessità dovranno essere assolti – se del caso previo mandato della proprietà ma senza alcun onere finanziario a carico di questa – da parte del locatario.

6. VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

Il corrispettivo per la disponibilità dei beni – corrispettivo stimato, in via presuntiva ma insuscettibile di ribasso, in un importo € 7.200,00/annui oltre IVA, per complessivi € 8.784,00 (IVA compresa)- formerà parte dell'offerta; quest'ultima sarà valutata con il *criterio dell'offerta al rialzo*.

7. DURATA DEL CONTRATTO

E' previsto che la **durata del contratto** sia di **anni 6 (sei)** e che esso possa essere rinnovato – nei modi e nei limiti di legge - alla prima scadenza.

8. ELEMENTI ESSENZIALI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Gli interessati devono presentare dichiarazione/i, resa/e ai sensi artt. 46, 47 d.P.R. n. 445/2000 (*autodichiarazione*), da cui risulti che essi:

- sono in possesso della *capacità giuridica a contrattare con una pubblica amministrazione* (art. 80 d. lgs. n. 50/2016 e smi);
- non sono incorsi in risoluzioni contrattuali per inadempimento nello svolgimento di servizi o di concessioni per conto di pubbliche amministrazioni;
- posseggono capacità economico-finanziaria e capacità tecnica-professionale che reputano adeguate all'attività oggetto dell'avviso pubblico;
- hanno preso conoscenza dei beni, dei relativi interni e dei luoghi circostanti, e ne accettano le condizioni d'utilizzo quali esse risultano dal presente avviso pubblico;

Uno schema di dichiarazione riguardo al suddetto punto 1 è allegato al presente avviso, sotto la lettera "A".

Tale *manifestazione d'interesse* dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione, ed essere corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore oppure firmata digitalmente.

In relazione all'attuale stato di occupazione dei beni, ed al tempo che potrà essere necessario per ottenerli/darli liberi, è fin d'ora previsto che la stipulazione dei contratti potrà avvenire *entro un anno dalla data dell'aggiudicazione definitiva* della procedura di scelta del contraente; *al fine di concorrere validamente, pertanto, l'aggiudicatario dovrà impegnarsi a mantenere ferma l'offerta presentata per durata non inferiore ad un anno dalla presentazione di questa al Comune*. Decorso infruttuosamente tale termine, l'aggiudicatario potrà ritirare l'offerta presentata senza che il Comune abbia nulla a validamente pretendere, come pure sarà facoltà dell'amministrazione comunale di non procedere alla stipulazione del contratto senza che l'aggiudicatario possa fondatamente vantare alcunché.

9. TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse di cui al punto precedente, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione interessati deve pervenire **all'Ufficio Protocollo di questo Comune** - improrogabilmente **entro le ore 12.30 di LUNEDI' 21 FEBBRAIO 2022** - mediante consegna a mano ovvero spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R (*farà fede il timbro di ricevuta del Comune*) o corriere **in plico sigillato** (con qualsiasi mezzo idoneo a garantire l'integrità e la segretezza del/i contenuto/i), **riportante la denominazione e l'indirizzo del mittente oltre che la precisazione "Manifestazione d'interesse per i locali di (Specificare Fioraio o Marmista) – NON APRIRE"**, al seguente indirizzo: **Comune di Castel San Pietro Terme – Ufficio Protocollo - Piazza Venti Settembre n. 3 – 40024 Castel San Pietro Terme (Bo)**.

Non saranno considerate le manifestazioni d'interesse pervenute oltre il termine indicato o in caso di mancata osservanza delle modalità di presentazione del plico. Il recapito tempestivo rimane ad esclusivo rischio del mittente.

10. DISCIPLINA CONTRATTUALE ESSENZIALE

Il locatario dovrà mantenere i beni che formeranno oggetto di contratto in perfetta efficienza.

Egli dovrà provvedere alle spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla *ordinaria* manutenzione ordinaria di tali beni.

Sarà esclusivo obbligo dei locatari il rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari in materia di *collaudo* degli impianti ivi presenti, al pari dell'attuazione delle norme di sicurezza degli impianti e la garanzia della sicurezza del personale eventualmente da questi dipendente.

Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, il canone sarà sottoposto ad adeguamento ISTAT (secondo l'indice F.O.I.).

I contratti prevederanno l'obbligo dei terzi locatari di costituire un *deposito cauzionale o una garanzia fideiussoria* d'importo pari a *due quote mensili* del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale.

Tale garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il garante sarà liberato dalla garanzia prestata solo previo consenso espresso in forma scritta da parte del Comune.

Per tutta la durata contrattuale sarà fatto obbligo ai contraenti di non cedere i contratti, di non sublocare il complesso dei beni che costituiscono l'oggetto dei contratti come pure di non mutare, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo/i.

PRELAZIONE: i locali oggetto del presente avviso sono soggetti alle disposizioni normative vigenti in materia di prelazione (art. 40 della legge n. 392/1978 e ss.mm.ii.). Qualora l'avente diritto ritenesse di esercitarla, a norma di legge, gli altri partecipanti non potranno vantare nei confronti del Comune di Castel San Pietro Terme alcun diritto per qualsiasi titolo o ragione.

11. RISERVA: la proprietà si riserva la facoltà insindacabile, senza che i partecipanti possano sollevare obiezione o vantare diritti di sorta, di prorogare la chiusura del presente avviso ovvero di disporre la revoca. Si precisa che l'Amministrazione comunale si riserva di non procedere all'avvio della procedura negoziata per insindacabili sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, senza che gli operatori economici possano vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente. L'Amministrazione si riserva inoltre la possibilità di procedere alla locazione anche nel caso pervenga una sola manifestazione d'interesse valida.

12. INFORMAZIONI: riguardo al presente avviso - pubblicato all'Albo pretorio *on line* e sul sito internet comunale (<https://www.comune.castelsanpietroterme.bo.it>) - possono essere chieste informazioni e/o chiarimenti, non oltre il 14/02/2022, presso il l'ufficio Acquisti e Gestione Patrimonio - di questo Comune, ai seguenti recapiti: e-mail economato@comune.castelsanpietroterme.bo.it - Tel. 0516954234

Il Comune si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente *invito a manifestare interesse* dandone **comunicazione soltanto sul sito Internet sopra indicato.**

13. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA: successivamente alla scadenza del termine previsto, l'U.O. Acquisti e Gestione del Patrimonio effettuerà una valutazione preliminare delle domande, consistente nella verifica delle dichiarazioni rese, a seguito della quale si provvederà ad intraprendere, con i soggetti aventi i requisiti richiesti, una trattativa, con l'invio di una lettera d'invito alla presentazione dell'offerta economica. L'affitto verrà aggiudicato sulla base dell'offerta economicamente migliore, confrontata con l'importo del canone annuo posto a base di gara, fatte salve le disposizioni relative all'esercizio del diritto di prelazione precedentemente citate.

14. NORME FINALI Sulla base delle risultanze della presente indagine, questo Comune si riserva di dare avvio ad una procedura diretta ad individuare i contraenti e di specificare - in tal caso - i requisiti per partecipare alla procedura stessa, i criteri di individuazione dei contraenti nonché quant'altro ritenuto utile e/o necessario.

Il Comune si riserva di operare - anche senza ulteriore informazione - accertamenti in ordine al possesso, da parte degli interessati, dei requisiti previsti per la partecipazione alla procedura di scelta del contraente.

I dati personali dei partecipanti saranno raccolti e trattati in forma cartacea e/o automatizzata per finalità inerenti e nell'ambito del presente procedimento e saranno comunicati e diffusi esclusivamente con le modalità previste dalle regole applicabili al presente procedimento, in conformità alle disposizioni contenute nel Reg. (UE) n. 2016/679 cui si rinvia.

Responsabile della procedura di scelta del contraente è la d.ssa Barbara Emiliani, Dirigente Area Servizi Amministrativi del Comune:

Addì, _____

Il Dirigente Area Servizi Amministrativi
Dott.ssa Barbara Emiliani
f.to digitalmente

Allegati:

1. Modello A) dichiarazione

2. Planimetria locali