COMUNE di MONTEFANO

BANDO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
sito in Montefano, via Imbrecciata n. 42 (Foglio catastale 27 Particella 65, sub 4, 5 e 6)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

RENDE NOTO CHE

il giorno **Lunedì 29 maggio 2023, alle ore 09:00,** presso la sede municipale ubicata in 62010 Montefano (MC), Corso Carradori 26, si terrà la **seduta pubblica** in cui verranno aperte le buste per le offerte per

L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in Montefano, via Imbrecciata n. 42 (Foglio catastale 27 Particella 65, sub 4, 5 e 6)

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 12:00 del giorno venerdì 26 maggio 2023 all'Ufficio protocollo del Comune di Montefano.**

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di locazione è identificato come da documentazione agli atti dell'Ente, in visione agli interessati alla procedura.
L'immobile è attualmente occupato da famiglia ivi residente e può essere visionato negli orari concordati con gli addetti del Comune, previo appuntamento concordato con gli occupanti.

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI

L'immobile ha destinazione residenziale.
L'immobile in oggetto, sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria, ordinaria 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 del competente Ufficio Tecnico Comunale.
È 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.

ART. 3 – CANONE A BASE D'ASTA

Il canone a base d'asta per la locazione mensile dell'immobile in oggetto è di € 960,00 (per un totale annuo di € 11.520,00 e un importo complessivo negli otto anni di locazione pari ad € 92.160,00). Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE
Il contratto di locazione avrà la durata di anni 4 (quattro), con decorrenza dalla stipula del contratto, rinnovabile per altri quattro anni ex art. 2 Legge 431/1998.
Alla prima scadenza contrattuale di quattro anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 3 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.
In ogni caso, si fa presente che sull'immobile in oggetto è iscritta ipoteca da parte di altro soggetto e, pertanto, in caso di vendita all'asta del suddetto immobile, il Comune di Montefano non sarà più parte del rapporto di locazione, e il locatario non potrà avere nulla a pretendere dal Comune per tutto ciò che concerne il periodo successivo al cambiamento del soggetto proprietario dell'immobile.

ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE - MODALITÀ DI PAGAMENTO
L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali ed anticipate, entro i primi 5 giorni del mese del mese di riferimento, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 6 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE
Al conduttore è richiesto:
- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;

Sono ad esclusivo carico del conduttore:
- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (intestazione allacci energia elettrica, gas, acqua e telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione delle imposte sui tributi nonché di ogni altra imposta, tassa o contributo dovuti per legge a carico del locatario;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria degli immobili e di quelle necessarie al funzionamento degli stessi per l''uso cui è destinato.

ART. 7 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA
Può partecipare chiunque interessato sia persona fisica sia giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:
1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E. (o avente sede in U.E.);
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
4. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
5. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai

sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e ss. mm. ii., in materia di disposizioni antimafia.
Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 4 e 5 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

ART. 8 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE
Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, a pena di esclusione, **entro le ore 12:00 del giorno Venerdì 26 maggio 2023** al protocollo comunale, sito in 62010 Montefano, Corso Carradori 26.

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente e, qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato delle ore 12:00 del giorno Venerdì 26 maggio 2023, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico**,** debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **"Domanda di partecipazione ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE",** dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali, analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Documentazione Amministrativa
Busta B) – Offerta economica
Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:
Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:
- l'istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (Mod-ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale, con la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente bando; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia); dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;
- l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria fissata in € 1.843,20 (milleottocentoquarantatre/20 euro) corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta per l'intera

durata della locazione, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito presso la Tesoreria Comunale;
- Informativa sul trattamento dati personali.

Si specifica che il deposito cauzionale provvisorio:
- copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso;
- sarà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario;

La suddetta dichiarazione sostitutiva deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore, oltre a copia della fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito presso la Tesoreria Comunale o assegno circolare non trasferibile intestato a Tesoreria Comune di Montefano.

Busta B) – Offerta economica

La BUSTA B) dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "**Offerta economica"** e dovrà contenere:
- L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato "Mod-OFFERTA", indica il canone che il concorrente s'impegna mensilmente a versare al Comune; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società. Non sono ammesse offerte al ribasso

Alla migliore offerta in aumento sull'importo del canone mensile a base d'asta sarà attribuito il punteggio massimo pari a 20 punti (P2_max = 20 punti). Agli altri concorrenti sarà attribuito un punteggio in applicazione della seguente formula: P2 = (canone offerto/canone max) x 20 arrotondata alla seconda cifra decimale.

ART. 9 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 8 e 9 del presente bando saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:
- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;

ART. 10 –SEDUTA PUBBLICA DI APERTURA DELLE BUSTE

Il Responsabile del Settore, alla presenza di due testimoni, in seduta pubblica, verificherà l'integrità dei plichi pervenuti e la completezza della domanda e della documentazione allegata e procederà alla valutazione delle offerte economiche. Dopo aver valutato tutte le offerte, redigerà il verbale conclusivo delle operazioni contenente la graduatoria di aggiudicazione provvisoria. L'esito del presente bando sarà comunicato all'aggiudicatario mediante PEC o lettera raccomandata o notifica a mezzo messo comunale. Per tutti gli altri partecipanti, la pubblicazione nel sito istituzionale

dell'Ente della graduatoria con esposti i soli numeri di protocollo della domanda, costituirà notifica e piena conoscenza della graduatoria e non si sarà luogo ad alcuna comunicazione. Successivamente, espletate le procedure di legge per la verifica dei requisiti, il Responsabile del Settore, con proprio atto, procederà all'aggiudicazione definitiva e ed alla stipula del contratto.

ART.11 - STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto dovrà essere stipulato entro 30 giorni a decorrere dalla data di ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Contestualmente alla forma del contratto, dovrà essere prodotto cauzione definitiva pari a n. 3 mensilità anticipate, sulla base dell'offerta presentata.
È facoltà dell'aggiudicatario rinunciare all'aggiudicazione, senza alcuna pretesa o richiesta, nel caso in cui, trascorsi i termini di stipula del contratto, non sia stato possibile procedere per motivi a lui non imputabili. In caso di rinuncia o decadenza dall'aggiudicazione, il Comune potrà interpellare i soggetti utilmente collocati in graduatoria prima di avviare una nuova procedura di assegnazione.

ART. 12 – SUBLOCAZIONE

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, gli immobili locati ed il contratto di locazione.

ART.13 - RISOLUZIONE

Il contratto si risolve di diritto, oltre che nei casi previsti dal Codice civile e oltre per le clausole previste negli articoli del presente bando, anche in caso di cessione del contratto o sublocazione a terzi.
Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della cauzione definitiva da parte del locatore, il conduttore è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

ART. 14 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore Affari Generali, Dott. Claudio Tomassoni.
Saranno escluse tutte le offerte a ribasso rispetto all'importo posto a base d'asta.
Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi al Comune di Montefano, negli orari di apertura degli uffici.

Il presente bando e allegati sono reperibili all'albo pretorio on line ovvero presso il sito istituzionale del Comune di Montefano al seguente link: https://www.comune.montefano.mc.it/

ART. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D. Lgs. n. 196/2003 e del G.D.P.R. 2016/679

ART. 16 – ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 53 D. Lgs. 50/2016.

ART. 17 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

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

Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente.

Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati.

Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare.

Il Comune ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna.

Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto.

Il pagamento della prima rata dovrà avvenire entro il primo mese dalla data di stipula del contratto.

ART. 18 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- Allegato ISTANZA
- Allegato OFFERTA ECONOMICA
- Allegato Trattamento Dati personali
- Allegato "Schema contratto"

Montefano 26 aprile 2023

Il Responsabile del Settore I
Area Amministrativa
Vicesegretario comunale
Dott. Claudio Tomassoni