

COMUNE DI VERRÈS

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
Via Caduti Libertà, 20 - C.A.P. 11029
Tel. 0125.929324 - Fax 0125.920614
segreteria@comune.verres.ao.it
protocollo@pec.comune.verres.ao.it



COMMUNE DE VERRÈS

REGION AUTONOME VALLÉE D'AOSTE

Codice fiscale 81000730077
Partita IVA 00100650076

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE.

PREMESSA

Il Comune di Verrès è proprietario di un'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Verrès, foglio 6, mappale 48, sub. 2, il cui contratto di locazione scade il 31 dicembre 2024.

Detta unità immobiliare è stata predisposta per ospitare n. 6 ambulatori medici ed una segreteria comune.

L'Amministrazione comunale con nota prot. n. 15584 del 29 dicembre 2023, ovvero nei tempi stabiliti dalla vigente normativa in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, ha comunicato al conduttore che alla scadenza del contratto non avrebbe applicato l'istituto della rinnovazione tacita di cui all'art. 28 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*).

La Giunta comunale con deliberazione n. 77 del 13 novembre 2024, nel prendere atto della scadenza del contratto di locazione, ha stabilito di procedere alla pubblicazione di un avviso pubblico per un nuovo affidamento in locazione della suddetta unità immobiliare impartendo delle disposizioni in merito tra cui la definizione dell'importo a base d'asta del canone ed il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al piano terreno di un immobile sito in Verrès, via Frère Gilles n. 38 precedentemente destinato ad attività scolastiche e, al fine di promuovere la costituzione di un Centro di Medicina Associata tra i medici di assistenza primaria operanti in Verrès, successivamente predisposto per ospitare sei ambulatori medici, una segreteria comune ed un'ampia area destinata a sala d'attesa.

L'unità immobiliare è catastalmente individuata N.C.E.U. del Comune di Verrès, foglio 6, mappale 48, sub. 2, categoria B04, e presenta una superficie di 526 metri quadrati.

La distribuzione interna dei locali è quella della planimetria catastale allegata al presente avviso.

L'accesso all'unità immobiliare è indipendente e la stessa è servita da utenze/impianti centralizzati per la fornitura di energia elettrica, riscaldamento e acqua in capo al Comune di Verrès che ne cura la ripartizione tra le varie unità immobiliari avvalendosi di appositi sistemi di misurazione e delle tabelle millesimali all'uopo predisposte.

L'edificio nel suo complesso è stato di recente sottoposto ad importanti interventi di efficientamento energetico quali la sostituzione dei serramenti esterni, l'installazione di una caldaia a gas a condensazione nonché all'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

Attualmente l'immobile/unità immobiliare appartiene alla classe energetica E con un consumo pari a 188,72 kWh/m² anno come da Attestato di Prestazione Energetica (APE0046321) emesso da professionista abilitato in data 1° febbraio 2022.

Secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta comunale n. 77/2024 l'unità immobiliare dovrà essere destinata durante tutto il periodo di locazione all'erogazione di servizi sanitari da parte dei medici di assistenza primaria.

PREZZO A BASE D'ASTA

L'importo del canone mensile di locazione a base di gara per la suddetta unità immobiliare è fissato in euro 1.200,00 oltre IVA di legge.

Tale importo, comprensivo delle spese riferibili ai consumi di energia elettrica, gas ed acqua potabile, verrà rivalutato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE

I concorrenti, fatta esclusione per l'attuale conduttore, hanno l'obbligo, a pena di esclusione, di effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico – strutturali e dare una corretta valutazione degli elementi rilevanti ai fini della concreta presentazione dell'offerta.

Il sopralluogo potrà essere richiesto, inviando entro 5 giorni lavorativi antecedenti la data di scadenza del presente avviso all'indirizzo mail segreteria@comune.verres.ao.it apposita richiesta, indicando il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante della persona giuridica concorrente, munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, email, e quanto altro ritenuto necessario per concordare la data di effettuazione del sopralluogo.

A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

Si precisa che l'unità immobiliare in questione sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Rimangono a carico dell'aggiudicatario eventuali interventi di adeguamento/modifica dei locali che lo stesso riterrà opportuni, compresa la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, certificazioni e quant'altro occorrente, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Verrès 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-impiantistico necessari.

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

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione le persone fisiche in qualità di imprese individuali e persone giuridiche costituite esercenti attività commerciale, in possesso dei seguenti requisiti:

- siano in possesso dei requisiti morali e professionali, quest'ultimi ove previsti, di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010, nonché dei requisiti necessari a contrattare con la pubblica amministrazione indicati nel modello di istanza allegato;
- non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
 - in caso di ditta individuale a carico del titolare;
 - in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del D.Lgs. n.36/2023;

- che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del D.Lgs. n.36/2023;
- che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;
- che non versino in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- non risultino morosi nel pagamento di canoni e tributi dovuti nei confronti del Comune di Verrès;
- che non abbiano alcun contenzioso pendente con il Comune di Verrès e/o non risultino destinatari di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);
- siano in regola, alla data di presentazione dell'istanza di partecipazione alla presente procedura, con il pagamento dei canoni pregressi riferiti all'immobile attualmente in locazione (solo per l'attuale conduttore);

Nel caso di aggiudicazione all'attuale conduttore lo stesso dovrà essere in regola con il pagamento dei canoni di locazione maturati sino alla stipula del contratto.

Sia per le imprese individuali che per le società, i requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o dal rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'esercizio dell'attività.

Il soggetto che presenta la domanda come componente di una società non può presentare ulteriore domanda come impresa individuale.

Il possesso dei requisiti prescritti per la partecipazione dovrà essere dichiarato dai concorrenti nella domanda di partecipazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000.

Le relative dichiarazioni saranno oggetto di controllo da parte dell'Ente comunale nei confronti dell'aggiudicatario ed eventualmente a campione nei confronti degli altri partecipanti.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà aggiudicata a favore del soggetto che avrà offerto il migliore prezzo in rialzo su quello posto a base di gara.

In caso di parità tra due o più offerte risultanti le migliori, si procederà ad estrazione a sorte.

Il canone mensile a base di gara è pari ad euro 1.200,00 (milleduecento/00) oltre IVA di legge.

Sono ammesse solo offerte in rialzo rispetto al canone posto a base di gara.

La concessione in locazione sarà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta, se ritenuta valida e purché il prezzo sia superiore a quello fissato come base di gara nel presente avviso.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Verrès, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione in locazione.

L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Verrès, della facoltà insindacabile di non procedere alla locazione.

CONDIZIONI CONTRATTUALI

La locazione dell'immobile sopra indicato sarà disciplinata, oltre che sulla base della normativa civilistica in materia, anche dalle seguenti condizioni:

- **durata della locazione:** anni 6 (sei) dalla data di stipula del contratto, rinnovabili di ulteriori sei anni, salvo esercizio del diniego di rinnovazione da parte del locatore, da comunicare al conduttore con lettera raccomandata A.R almeno 12 mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art.29 della L.392/78

Per la scadenza successiva alla prima è escluso il tacito rinnovo, pertanto l'immobile di cui trattasi, previa formale disdetta da comunicare almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, sarà rimesso sul mercato mediante procedura ad evidenza pubblica, salvo che sussista l'interesse pubblico prevalente dell'Ente all'utilizzo diretto dell'immobile per finalità istituzionali;

- **canone:** come offerto in sede di gara;
- **aggiornamento canone:** considerato che nel canone di locazione sono ricomprese le spese riferibili ai consumi di energia elettrica, gas ed acqua potabile e l'elevata incidenza percentuale degli stessi rispetto all'importo complessivo del canone, in deroga a quanto previsto dell'art. 32 della L. n. 392/78; il canone annuale verrà aggiornato nella misura corrispondente al 100% della variazione accertata dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
Tale condizione contrattuale dovrà essere espressamente accettata dal concorrente in sede di partecipazione alla presente procedura;
- **Modalità di pagamento:** rate mensili anticipate entro la scadenza prevista dal bollettino PagoPA trasmesso dal competente ufficio comunale. Il pagamento del canone non può essere sospeso o ritardato dal conduttore per nessun motivo;
- **Utilizzo:** l'immobile è concesso in locazione esclusivamente per l'erogazione di servizi sanitari da parte dei medici di assistenza primaria. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. E' vietata, ad esclusione dell'eventuale inserimento nella struttura di attività mediche specialistiche convenzionate o meno con l'U.S.L., la sublocazione, nonché la cessione, anche parziale, del contratto di locazione, fatta salva la disciplina di cui all'art.36 della L.392/78 (cessione dell'azienda); la violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto;
- **Garanzie:** a garanzia del puntuale rispetto da parte del conduttore degli obblighi contrattuali, al momento della stipula del contratto, il conduttore deve costituire cauzione definitiva pari a n. 3 (tre) mensilità di canone come offerto in sede di gara, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, che resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti.
- **Utenze immobile:** sono a carico del locatario le spese relative per la fornitura di energia elettrica, riscaldamento e acqua, mentre sono a carico del locatore quelle relative alla tassa rifiuti, nonché eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili.
- **Allestimento e arredi:** fatto salvi gli allestimenti e arredi di proprietà comunale attualmente presenti nella struttura e che potranno essere utilizzati a discrezione del locatore, gli stessi sono interamente a carico del conduttore e sono da realizzare conformemente alle norme di igiene e salute prescritte dalla ASL competente.

- **Manutenzione ordinaria:** sono a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare e degli impianti ad essa afferenti da eseguire per garantire il mantenimento dello stato dell'immobile e della sua funzionalità/sicurezza, nonché le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua colpa. In caso di inadempimento della parte conduttrice ad adempiere agli predetti obblighi di manutenzione, la parte locatrice sarà legittimata a procedervi, utilizzando la somma in deposito cauzionale costituito, che dovrà essere prontamente reintegrato.
- **Interventi:** qualsiasi intervento edilizio e/o impiantistico da eseguire all'interno dell'immobile comunale dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente proprietario. Rimangono a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, certificazioni, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria occorrenti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Verrès o di altri Enti Pubblici e senza che il conduttore possa avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente comunale;
- **Migliorie e addizioni:** al termine del contratto l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente alla proprietà comunale tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, o di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per l'Ente;
- **Spese di registrazione** del contratto: 50% a carico del conduttore, 50% a carico del Comune;
- **Possibilità di recesso:** il conduttore può recedere dal contratto per gravi motivi con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, senza diritto ad alcun rimborso per gli eventuali interventi eseguiti ed i costi sostenuti;
- **Obblighi del conduttore:** il conduttore è costituito custode dell'immobile locato, obbligandosi alla scadenza a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, pena il risarcimento dei danni. E' fatto obbligo altresì al conduttore di rispettare la normativa in tema di sicurezza e igiene del lavoro, nonché di applicare il CCNL di categoria vigente ed i contratti integrativi decentrati relativi, in favore del proprio personale;
- **Controlli da parte dell'Amministrazione proprietaria:** il conduttore è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Ente comunale, che potranno essere richiesti in qualsiasi momento;
- **Risoluzione:**
 - 1) per inadempienze da parte del conduttore ad una qualunque delle condizioni previste nel contratto di locazione, nonché per il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile del canone di locazione;
 - 2) destinazione dell'immobile ad uso diverso rispetto a quello contrattualmente previsto.

In questi casi sorge altresì il diritto per l'Ente proprietario di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

DIRITTO DI PRELAZIONE

Si dà atto che allo stato l'immobile di cui trattasi è concesso in locazione con contratto in scadenza al 31/12/2024, regolarmente disdettato da questo Ente, alla seconda scadenza contrattuale, con preavviso di almeno 12 mesi prima, ai sensi dell'art. 28 della L.n.392/78.

All'attuale titolare del contratto di locazione suddetto spetterà il diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 40 della L.392/78, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti.

Il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta di prelazione.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La documentazione di gara, compresa l'offerta economica redatta secondo le modalità di cui al presente avviso, dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, da presentarsi in uno dei seguenti modi:

- a) consegna a mano, o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Verrès, via Caduti Libertà 20 piano terra, negli orari d'ufficio.
Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di timbro di arrivo su copia del frontespizio della busta contenente la documentazione di gara;
- b) mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo raccomandata A.R., al seguente indirizzo:
Comune di Verrès, via Caduti Libertà 20 11029 VERRÈS.

Tale plico dovrà recare sul frontespizio, oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura:

"NON APRIRE - Offerta per avviso pubblico del giorno 02/12/2024 – Locazione unità immobiliare

Le offerte dovranno pervenire a pena di esclusione all'Ufficio Protocollo nel termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 16 dicembre 2024.

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti.

Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi.

Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico, da presentare con le modalità indicate al punto precedente, dovrà contenere due buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte come segue:

BUSTA n.1 Documentazione Amministrativa

BUSTA n.2 Offerta economica

La BUSTA n. 1, da presentare debitamente chiusa e recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

- 1) istanza di partecipazione alla gara redatta in bollo da euro 16,00, in lingua italiana, riportante data e luogo, e sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa/società costituita, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (secondo il modello appositamente predisposto dal Comune di Verrès pubblicato contestualmente all'avviso di gara, "Istanza di partecipazione"), contenente oltre l'indicazione del nominativo del partecipante titolare o della persona che riveste la legale rappresentanza del soggetto partecipante, legittimato ad impegnare il medesimo, la dichiarazione con la quale chiede di partecipare alla gara, in rappresentanza di impresa/società, contenente tutte le seguenti dichiarazioni:

1. di essere in possesso dei requisiti di moralità, di cui all'articolo 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., in qualità di titolare dell'impresa, in caso di impresa individuale, o in qualità di legale rappresentante, nel caso di società, in riferimento al soggetto istante, nonché per tutti i soggetti individuati al comma 5 del richiamato art.71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i.;
2. di essere in possesso dei requisiti professionali, quest'ultimi ove previsti ai sensi all'art.71 comma 6 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., in qualità di titolare della ditta, in caso di ditta individuale, o in qualità di legale rappresentante, nel caso di società, in riferimento al soggetto istante, ovvero, in alternativa, per altra persona specificatamente preposta all'attività commerciale;
3. di non essere incorso nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui al D.Lgs. n. 231/2001;
4. che non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
 - in caso di ditta individuale a carico del titolare;
 - in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del d.lgs. n.36/2023;
5. che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n.36/2023;
6. di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;
7. che non versi in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
8. che non risulti moroso nel pagamento di canoni e tributi dovuti nei confronti del Comune di Verrès;
9. che non abbia alcun contenzioso pendente con il Comune di Verrès e/o non risulti destinatario di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);
10. sia in regola, alla data di presentazione dell'istanza di partecipazione alla presente procedura, con il pagamento dei canoni pregressi riferiti all'immobile attualmente in locazione (solo per l'attuale conduttore);
11. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.), ovvero che l'impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.);
12. di non concorrere con altri soggetti o imprese nei confronti delle quali esistono rapporti di controllo o collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice Civile;
13. di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
14. di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
15. di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che sia, anche solo parzialmente, riconducibile allo stato o situazione di cui ai punti precedenti;
16. di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni fissate nel presente avviso pubblico, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nel bando medesimo e negli allegati allo stesso, che si approvano espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ.;

17. di impegnarsi, a garanzia delle obbligazioni che saranno assunte con il contratto, a presentare cauzione definitiva pari a n. 3 (tre) mensilità di canone come offerto in sede di gara, da costituire a fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune; tale cauzione resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti;
18. di impegnarsi a mantenere valida l'offerta per 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
19. di essere a conoscenza del diritto di prelazione riconosciuto all'attuale conduttore, ai sensi dell'articolo 40 della Legge n.392/78;
20. di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della gara che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
21. di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, generali e specifiche, relative al contratto e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta, nonché di aver tenuto conto degli oneri e degli obblighi che ne deriveranno dai documenti di gara e dalle normative vigenti;
22. di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;
23. di farsi carico dell'attivazione e/o voltura delle utenze relative a tasse e tariffe applicabili;
24. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a destinare l'immobile all'uso dichiarato, compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti e alle norme sulla sicurezza;
25. di autorizzare il Comune di Verrès al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti della presente gara, che saranno acquisiti, trattati e conservati da questo Ente nel pieno rispetto del Reg. U.E. n. 679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune di Verrès potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della normativa e per le sole finalità richieste in relazione al procedimento.

(SOLO PER L' ATTUALE CONDUTTORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO):

26. di essere in regola alla data di presentazione dell'istanza di partecipazione alla presente procedura con il pagamento dei canoni di locazione riferiti all'immobile attualmente in locazione;
 27. di essere a conoscenza del fatto che l'eventuale stipula del nuovo contratto sarà subordinata alla regolarizzazione del pagamento di tutti i canoni di locazione maturati sino a quel momento.
- 2) Copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore ai sensi degli artt. 38 e 47 del d.p.r n. 445/2000.
 - 3) Attestato di visita dei luoghi (escluso l'attuale conduttore).

La mancanza di anche uno solo dei suddetti documenti comporterà l'esclusione dalla procedura di gara, ad eccezione dell'attestato di visita dei luoghi, che in mancanza sarà verificato d'ufficio e dell'eventuale regolarizzazione del bollo. E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto nel successivo paragrafo "CAUSE DI ESCLUSIONE" in ordine al soccorso istruttorio.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

La BUSTA n. 2: Offerta economica, da presentare debitamente chiusa e sigillata, controfirmata lungo i lembi e recante all'esterno la dicitura “CONTIENE OFFERTA ECONOMICA PER LA LOCAZIONE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE UBICATA IN VERRÉS VIA FRERE GILLES 38” e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

1) OFFERTA ECONOMICA: dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, indicante il prezzo in aumento rispetto a quello posto a base d’asta, espresso in euro, in cifre ed in lettere. L’offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa in modo chiaro e leggibile dal concorrente, a pena di esclusione.

Per redigere l’offerta si dovrà utilizzare il modello allegato all'Avviso di gara del presente bando (“*Modulo offerta economica*”), tenendo presente che, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale. Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di Euro. In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

Non sono ammesse offerte di importo in ribasso o pari all'importo posto a base di gara, né offerte parziali e/o condizionate.

Sono vietate abrasioni e correzioni, salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

Ai partecipanti alla gara potrà essere richiesta l'allegazione di ulteriore documentazione.

ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE

La gara si svolgerà in seduta pubblica presso l'Ufficio segreteria del Comune di Verrès, 1° piano del Municipio, il giorno **16 dicembre 2024 alle ore 15,00**.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive. Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in locazione o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente ben conosce l'immobile.

La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti a pena di esclusione determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, o la mancanza della fotocopia di un documento in corso di validità dell'istante da allegare all'offerta o all'autodichiarazione.

Ad avvenuto insediamento del seggio di gara, costituito dal Responsabile del procedimento e da due dipendenti in qualità di testimoni, di cui uno potrà svolgere anche le funzioni di segretario verbalizzante, si procederà in seduta pubblica, dopo aver esaminato la regolarità formale dei plichi pervenuti e proceduto all’esclusione di quelli irregolari, all’apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ad ammettere gli offerenti alla gara.

Il Presidente del seggio di gara procede all’apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l’immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dal prezzo a base d’asta rispetto a quello fissato nell’avviso d’asta.

Le offerte pari o in ribasso all’importo posto a base di gara, non saranno ammesse. Anche in presenza di una sola offerta valida, purché di valore superiore al prezzo posto a base di gara, si procederà all'aggiudicazione provvisoria.

Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte, salvo quanto previsto al punto “DIRITTO DI PRELAZIONE”.

Qualora non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste, verrà compilato un verbale di diserzione di gara.

Non saranno comunque ritenute valide le offerte condizionate e le offerte presentate in modo diverso da quello sopra indicato.

L'offerta economica sarà irrevocabile e ferma per 180 (centoventi) giorni a computarsi dall'aggiudicazione del presente bando.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Verrès, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione.

L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Verrès, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione locativa.

CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a) facciano pervenire il plico contenente l'istanza, la documentazione e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso; (farà fede il timbro di ricezione dell'ufficio protocollo);
- b) facciano pervenire il plico esterno e/o la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati come previsto dal presente Avviso;
- c) facciano pervenire il plico privo di uno o più dei seguenti documenti:
 - istanza di partecipazione;
 - busta contenente l'offerta economica;
- d) omettano di sottoscrivere l'istanza di partecipazione o l'offerta economica di locazione;
- e) presentino una offerta economica condizionata o espressa in modo indeterminato e/o con riferimento ad offerta propria o altrui oppure che rechi abrasioni o correzioni prive di sottoscrizione nell'indicazione del canone di locazione offerto;
- f) presentino una offerta economica inferiore o di pari importo al canone posto a base di gara;

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati a mezzo pec le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

Ove i partecipanti presentino un'istanza di partecipazione, per la quale manchino o risultino incomplete o irregolari le dichiarazioni richieste si assegnerà il termine massimo di 5 gg. per consentire la regolarizzazione documentale.

AGGIUDICAZIONE - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Per l'aggiudicazione dell'immobile verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti formulata sulla base del prezzo offerto.

L'esito della gara si constata mediante apposito verbale di gara redatto dal segretario verbalizzante, che, compilato e quindi firmato dai componenti del seggio di gara, attesta le operazioni svolte e l'aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione sarà subordinata all'espletamento della procedura connessa all'esercizio del diritto di prelazione, previsto a favore del conduttore uscente dell'immobile, secondo quanto stabilito dall'art. 40 della L.392/78, alle condizioni stabilite nella migliore offerta economica presentata dai concorrenti. In tal caso il Comune di Verrès comunicherà all'attuale conduttore, mediante posta elettronica certificata, la migliore offerta presentata e lo stesso dovrà dichiarare, entro 10 giorni dalla ricezione della comunicazione, se intende o meno offrire condizioni uguali a quelle comunicategli. L'aggiudicazione non avrà effetto immediato, ma sarà effettuata successivamente, con apposito provvedimento, previa verifica e controlli in merito al possesso dei requisiti di gara e alle altre dichiarazioni rilasciate dal soggetto individuato quale migliore offerente. In caso di esito positivo delle verifiche e dei controlli si procederà all'aggiudicazione mediante apposito provvedimento da comunicare a tutti i soggetti partecipanti. In caso di esito negativo, si procederà all'aggiudicazione secondo la graduatoria redatta in sede di gara, previa relativa verifica di cui sopra.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente e l'aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto, dopo il provvedimento di aggiudicazione.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Qualora dall'accertamento in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

In caso di esclusione così come di rinuncia del primo offerente, l'Amministrazione si riserva la insindacabile facoltà di avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto la seconda offerta valida e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

Successivamente verrà stipulato apposito contratto di locazione ad uso commerciale ai sensi della L.392/78.

E' esclusa la competenza arbitrale in caso di controversie.

La stipulazione del contratto di locazione deve aver luogo entro 180 giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nella convocazione inviata dal competente ufficio.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara, addebitando all'aggiudicatario tutte le spese e danni eventuali che ne dovessero derivare.

In tal caso l'amministrazione avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida, ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto.

L'amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, nonché di non procedere all'aggiudicazione definitiva; in tal caso il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare la gara pubblica ad ogni effetto, senza alcun risarcimento, onere e/o responsabilità dell'Ente proprietario nei confronti dei partecipanti e/o di terzi.

INFORMATIVA PRIVACY

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (CE) 27/04/2016 n.2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando.

In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della legge e per le sole finalità richieste in relazione al servizio/procedimento, in conformità con le nuove disposizioni previste dal Regolamento Europeo n° 679/2016 in vigore dal 25.05.2018.

PUBBLICITA'

Il testo integrale del presente avviso pubblico viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Verrès oltre che nella sezione "Bandi e Appalti" del sito internet istituzionale alla pagina <https://www.comune.verres.ao.it/category/avvisi-attivi/>.

Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Le richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso potranno essere inoltrate via email al seguente indirizzo mail: segreteria@comune.verres.ao.it oppure all'indirizzo PEC protocollo@pec.comune.verres.ao.it entro 5 gg. lavorativi dalla scadenza del termine fissato per l'inoltro delle offerte. Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte al Comune di Verrès oltre la scadenza sopra detta.

Il Responsabile del Procedimento è il Segretario comunale dott.ssa Elisa Manuela Valentino.

Verrès, data della firma digitale

F.to digitalmente
Il Segretario comunale
Elisa Manuela VALENTINO