



# Comune di Meldola

(Provincia di Forlì – Cesena)

**Settore Tecnico - Gestione e Programmazione del Territorio**

## AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UN LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA ROMA N. 21 NEL COMPLESSO DELL'EX MONTE DI PIETA'

Il Responsabile dell'Area tecnica

in esecuzione della DETERMINA N. 1064 DEL 16/11/2023 immediatamente eseguibile.

RENDE NOTO

che il giorno **09/01/2024**, alle ore 10,00 nella Sala Consiliare del Comune di Meldola, avrà luogo un'asta pubblica per l'affidamento in locazione di un locale di proprietà del Comune di Meldola, bene del patrimonio disponibile, catastalmente distinto al Foglio n. 10 con il mappale 159 sub 43, della superficie catastale di mq 74, sito in via Roma n. 21 in Zona "A" Centro storico del P.R.G. Vigente.

Tale immobile, non destinato ai fini istituzionali, è, per sua natura ed ubicazione, idoneo ad essere concesso in uso a terzi, tramite contratto di diritto privato previsto dalla normativa vigente in materia di locazioni, in quanto idoneo ad essere classificato e destinato ad uso artigianale con piccolo spazio dedicato alla vendita dei prodotti o laboratorio o locale commerciale negozio ecc..

Finalità dell'Ente nell'assegnare in locazione l'immobile è non solo ricercare sul mercato operatori economici che offrano un canone di locazione adeguato ma anche la rivitalizzazione della via Roma nel centro storico in quanto l'immobile è posto nel complesso dell'edificio storico dell'ex Monte di Pietà, nonché la promozione generale del paese favorendone la fruibilità turistica e lavorativa.

### **SOGGETTI AMMESSI AL PRESENTE BANDO**

Sono ammessi a partecipare alla procedura di affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale gli imprenditori individuali e le società comunque costituite regolarmente iscritte alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

salvo le limitazioni sotto specificate, in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. ;

Nel 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, 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).

### **MODALITA' DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO**

L'asta sarà tenuta ad unico incanto, con il metodo dell'offerta segreta in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta (canone annuo) sotto indicato, e verrà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs n. 50/2016.

### **CANONE A BASE D'ASTA:**

il canone annuo posto a base di gara è pari ad **€ 5.280,00** (cinquemiladuecentottanta/00) corrispondente ad un canone mensile di € 440,00 (quattrocentoquaranta/00). Il canone offerto dal soggetto che risulterà aggiudicatario, sarà aggiornato annualmente con l'applicazione dell'indice ISTAT come d'uso.

### **DESTINAZIONE D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI:**

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune 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.

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

Il Comune di Meldola potrà autorizzare modesti interventi che dovessero ritenersi necessari per l'adeguamento ai fini igienico sanitari che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti; le relative spese sono ad esclusivo carico del conduttore.

E' 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.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cure e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il medesimo onere è sancito ove l'assegnatario intenda richiedere il cambio di destinazione urbanistica dell'immobile, senza alcun obbligo per qualsiasi ufficio dell'Amministrazione Comunale.

#### **DURATA DELLA LOCAZIONE:**

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i..

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

E' facoltà del Comune di Meldola di risolvere il contratto d'affitto prima della data della scadenza con un preavviso di sei mesi, per questioni di pubblico interesse, senza che questo dia diritto al risarcimento di danni né di alcuna buonuscita.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CANONE ANNUO:**

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, di cui la prima contestualmente alla data di decorrenza del contratto di locazione, entro i primi 15 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario. 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.

Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo. Se il ritardo supera le sei mensilità, il locatario sarà considerato

moroso e il locatore potrà rescindere il contratto in danno, incamerando a titolo di penale la cauzione.

### **SUBLOCAZIONE**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

### **AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E CONTRATTO**

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto, al migliore offerente, salvo quanto sopra stabilito.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida.

Nel caso di offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

All'espletamento delle procedure di gara provvederà un'apposita Commissione nominata dal Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Meldola il quale presiede all'incanto. La Commissione di gara, valutate le offerte, procederà, ove ne ricorrano i presupposti, all'aggiudicazione provvisoria del bene. All'aggiudicazione definitiva provvederà il Responsabile dell'Area tecnica comunale con propria distinta determinazione.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in locazione o nella determinazione del prezzo di gara, dovendo intendersi, come dovrà espressamente dichiarare l'offerente, ben conosciuto l'immobile oggetto dell'offerta.

Il locatore dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente presenti all'interno dell'immobile oggetto del presente bando.

Se non verranno presentate offerte, l'asta sarà dichiarata deserta.

Le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso verranno escluse dalla gara, così come saranno considerate nulle le offerte in qualsiasi modo condizionate, vincolate, sottoposte a termini, indeterminate o che facciano riferimento ad altre offerte.

### **REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE E CRITERIO D'AGGIUDICAZIONE**

L'Ufficio tecnico comunale verificherà i requisiti dichiarati dall'aggiudicatario provvisorio e dal concorrente che segue nella graduatoria, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, qualità personali e fatti dichiarati

dal medesimo. Qualora, in sede di verifica, l'aggiudicatario non risulti in possesso dei requisiti richiesti e dichiarati, il Comune di Meldola procederà:

- alla revoca dell'aggiudicazione;
- all'incameramento della cauzione provvisoria;
- all'invio degli atti all'Autorità Giudiziaria;
- all'eventuale scorrimento della graduatoria.

### **RESTITUZIONE DEL BENE LOCATO:**

Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte del locatore, il locatario dovrà restituire il bene al locatore nello stato di fatto in cui esso gli era stato consegnato, libero da cose e persone. Con la sottoscrizione del contratto il locatario autorizza esplicitamente il locatore a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene trattenendosi, altresì, gli eventuali oneri dalla cauzione.

### **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 (richiesta di posa in opera di contatore ed attivazione della fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;

### **CAUZIONE PROVVISORIA E CAUZIONE DEFINITIVA:**

Cauzione provvisoria:

Ai fini della partecipazione all'asta pubblica deve essere costituita una cauzione

provvisoria fissata in Euro 105,60, corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta per la durata della locazione, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito in numerario mediante Bonifico bancario a favore della Tesoreria Comunale INTESA SAN PAOLO SPA – Filiale di Forlì – C/C 100000300152 – ABI 03069 – CAB 13298 – CIN T – IBAN IT 71;

(IBAN completo IT 71 T 03069 13298 100000300152);

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;

Cauzione definitiva:

La cauzione per la puntuale osservanza del contratto di locazione è fissata in tre mensilità di canone.

Essa dovrà essere versata all'economista comunale in numerario prima della sottoscrizione del contratto. Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto salvo le detrazioni resesi necessarie. La cauzione dovrà essere reintegrata ogniqualvolta il locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del locatario. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

#### **PENALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:**

il contratto sarà risolto in danno al verificarsi delle seguenti circostanze:

- sub locazione a terzi del bene locato;
- accertamento di installazione di manufatti, di realizzazione di opere e impianti diversi da quelli consentiti dal contratto;
- mancata manutenzione dell'immobile.

In ragione della gravità del fatto e a giudizio del Responsabile dell'ufficio comunale competente, sarà applicata una penale da 50 a 100 Euro per ogni inadempienza accertata e contestata rispetto agli obblighi del contratto.

Tali penali saranno prelevate dal deposito cauzionale.

#### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA :**

le offerte dovranno pervenire con qualsiasi mezzo all'Ufficio protocollo del Comune di Meldola **pena di esclusione**, entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **08/01/2024**, in busta chiusa, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura recante, **a pena di esclusione, l'indicazione del mittente** e la dicitura “ **NON APRIRE – ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UN LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE sito in via Roma n. 21.** Si procederà all'esclusione automatica delle offerte pervenute oltre il detto termine, anche se sostitutive o aggiuntive ad altra precedente offerta. A tale scopo, farà fede il timbro con data ed ora apposti all'atto del ricevimento dal suddetto Ufficio protocollo comunale.

Il recapito in tempo utile del plico, a mezzo del servizio postale o a mezzo di altri soggetti, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

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

nella busta chiusa, sigillata e controfirmata di cui sopra, devono essere inseriti, **a pena di esclusione**, due distinti plichi, anch'essi sigillati e controfirmati su tutti i lembi di chiusura, con le seguenti diciture:

Plico n. 1 “Documentazione amministrativa”

Plico n. 2 “Offerta economica”.

In ciascun plico, dovranno essere contenuti, **a pena di esclusione**, tutti i documenti di seguito specificati:

#### **PLICO N. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

1. “Istanza di partecipazione e dichiarazioni” **allegato - Modello A)** al presente avviso e sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente - alla quale dovrà essere allegata, **a pena di esclusione**, una fotocopia di un documento d'identità valido del sottoscrittore;
2. la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui al presente avviso; 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) **allegato - Modello A2)**;

3. il presente avviso d'asta, sottoscritto dal richiedente legale rappresentante in ogni suo foglio per accettazione ex artt. 1341 e 1342 del codice civile.
4. l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria fissata in Euro 105,60 corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta per la durata della locazione.

#### **PLICO N. 2 - OFFERTA**

**La "scheda-offerta" - allegato Modello B)**, – sulla quale dovrà essere apposta marca da bollo da Euro 16,00, con l'indicazione del canone annuo offerto – espresso in cifre e in lettere - maggiore o pari al prezzo a base d'asta – sottoscritta dal concorrente-legale rappresentante.

Non saranno prese in considerazione eventuali offerte in ribasso sul prezzo posto a base d'asta.

Le offerte non dovranno essere condizionate o indeterminate e in caso di discordanza tra indicazione in cifre e in lettere, si applicherà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte di persone giuridiche controllate o collegate con l'offerente.

Non sono ammesse offerte in nome e per conto di terzi da indicare all'atto della sottoscrizione del contratto.

#### **APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE:**

le offerte pervenute al protocollo comunale entro il termine prescritto, **saranno aperte alle ore 10,00 del giorno 09/01/2024.**

L'immobile sarà locato a colui che avrà prodotto l'offerta economica più elevata.

In caso di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

#### **DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE – FORME DI PUBBLICITA' - INFORMAZIONI**

La documentazione di cui alla presente asta – *avviso di asta pubblica, dichiarazione sostitutiva (allegato A), (allegato A2), offerta economica (allegato B), visura catastale, planimetria catastale ed attestato di prestazione energetica* - è reperibile sul sito internet del Comune di Meldola, all'indirizzo: [www.comune.meldola.fc.it](http://www.comune.meldola.fc.it) alle sezioni "Bandi di Gara - appalti" e "home page".

E', altresì, visionabile presso l'Area tecnica - piano secondo della sede municipale – Piazza F.Orsini 29 – nei giorni di lunedì e mercoledì, dalle ore 10,00 alle ore 12,00. Della suddetta documentazione potrà essere richiesta copia a pagamento. Non saranno trasmesse copie via telefax.

Ai fini della partecipazione all'asta non è obbligatorio effettuare un sopralluogo del bene posto in locazione.

Per chiarimenti di ordine tecnico e documentale, gli interessati potranno contattare il responsabile dell'Area tecnica, geom. Mirco Fabbri – tel. 0543499420 – dal lunedì al venerdì, dalle ore 10,00 alle ore 12,00.

Dell'aggiudicazione della gara verrà dato pubblico avviso mediante pubblicazione con le stesse modalità utilizzate per la pubblicazione del presente bando.

## **CONTRATTO**

Sarà stipulato un contratto di locazione ai sensi della normativa della Legge n. 392/78. Tutte le spese relative al contratto di locazione, tasse ed imposta di registro, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, si specifica che all'affitto, se previsto dalla normativa vigente, è applicato il regime IVA di legge e che tale imposta è a carico dell'affittuario.

Il locatore stabilisce la data di sottoscrizione del contratto invitando, previa semplice comunicazione dell'Amministrazione Comunale del luogo, del giorno e dell'ora della sottoscrizione, l'aggiudicatario alla sua sottoscrizione.

Al momento della stipulazione di tale contratto, dovrà essere data dimostrazione dell'avvenuto versamento del primo canone di locazione, unitamente a tutte le altre spese necessarie per la registrazione dello stesso.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, il locatore, valutata le convenienza, potrà procedere ad aggiudicare il bene al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

## **ACCESSO AGLI ATTI**

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione.

## **Tutela dei dati personali**

I dati personali conferiti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento di affidamento e della eventuale e successiva stipula e gestione del contratto secondo le

modalità e le finalità di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m. e.i. e potranno essere comunicati al personale interno del Comune di Meldola.

## **INFORMAZIONI GENERALI**

- 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 è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare;
- 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 soggetto che presiede l'incanto ha facoltà insindacabile di non dare luogo all'asta 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 contestualmente alla stipula del contratto.

## **DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non previsto dal presente avviso, si richiamano le norme sul Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. 827/1924, nonché le norme del codice civile in materia di contratti.

Il responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area tecnica, Geom. Paolo Capannelli.

## **ALLEGATI**

Al presente avviso sono allegati:

- Allegato "Planimetria locali"

- Allegato "Visura catastale"
- - Allegato "Modello A – domanda di partecipazione"
- Allegato "Modello A2 – dichiarazione dei soggetti in carica"
- Allegato "Modello B - OFFERTA"
- Allegato "Schema contratto"

F. to Il Responsabile dell'Area tecnica Arch. Francesco Zucchini