



COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO

Provincia di Cuneo

Via Vittorio Veneto n. 59 c.a.p. 12024
segreteria@comune.costiglolesaluzzo.cn.it
comune.costiglolesaluzzo.cn@cert.legalmail.it
www.comune.costiglolesaluzzo.cn.it
sul sito sono disponibili gli indirizzi particolari per ogni ufficio

tel. 0175.230121
fax . 0175 239003

Prot. N. Tit. IV Classe 08

Costigliole Saluzzo,

SERVIZIO TECNICO-PATRIMONIO

BANDO DI GARA INFORMALE PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ COMUNALE AD USO ABITATIVO

Palazzo Giriodi di Monastero - Via Savigliano n. 4 - Locali terzo piano

Si rende noto che in esecuzione della **Determinazione del servizio tecnico n. ____ in data _____**, in coerenza con gli indirizzi adottati con Deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, è indetta una procedura informale ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione di n. 1 immobile di proprietà del Comune di Costigliole Saluzzo da destinarsi ad uso abitativo ed attualmente già destinati in tal modo.

Presso una sala del Palazzo Civico, Via Vittorio Veneto n. 59, primo piano, il seggio di gara, costituito dal responsabile del servizio tecnico e da due testimoni, in seduta pubblica procederà mediante procedura assimilabile all'evidenza pubblica, ai sensi dell'art.73, lettera c) e dell'art. 76, comma 2 del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni, **all'assegnazione in regime di locazione.**

I locali sono così costituiti:

Via Savigliano n. 4, terzo piano, censiti al foglio 8, numero 230, subalterno 22, categoria A/3 e sono visitabili previo appuntamento con l'ufficio tecnico comunale.

ARTICOLO 1

OGGETTO E CANONE A BASE DI GARA

Canone annuo base di gara: € 4.404,00 (€ 367,00 mensili).

Tipologia di contratto e durata: locazione 4 + 4 anni senza ulteriore tacito rinnovo. L'eventuale disdetta dovrà essere comunicata con 6 (sei) mesi di anticipo a mezzo lettera raccomandata.

Il canone dovrà essere versato alla Tesoreria comunale in rata trimestrali anticipate anticipate.

Il canone sarà aggiornato annualmente a partire dalla 2^ annualità in relazione alla variazione dell'indice ISTAT, ai sensi della vigente normativa.

ARTICOLO 2

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono ammessi alla selezione i cittadini residenti nel Comune di Costigliole Saluzzo e non, a condizione che:

- siano maggiorenni ed in possesso di un'occupazione lavorativa, o di reddito da pensione, o altro tipo di rendita;

- non abbiano riportato condanne con sentenza passata in giudicato;
- non abbiano procedimenti penali in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità contrattuale;
- non abbiano in corso con il Comune di Costigliole Saluzzo alcun tipo di contenzioso né rapporti finanziari pendenti.

La procedura segue per analogia la disciplina del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà con il metodo di cui all'art. 73, lettera c) e con le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

L'assegnazione sarà effettuata con il **metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al canone posto a base di gara, con esclusione delle offerte di importo inferiore rispetto all'importo posto a base di gara.**

L'aggiudicazione avverrà a favore del partecipante alla procedura di evidenza pubblica che avrà offerto il canone più elevato rispetto a quello posto a base di gara.

Nel caso in cui l'offerta superi di oltre il 20 % il canone a base d'asta, gli uffici del Comune procederanno alla verifica della sostenibilità economica dell'offerta stessa, richiedendo al proponente informazioni integrative.

La documentazione dovrà essere prodotta dall'offerente entro 5 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta.

Nel procedere all'esame della documentazione prodotta, gli uffici potranno avvalersi di esperti, eventualmente con una fase di approfondimento e contraddittorio con i proponenti.

Nel caso in cui l'offerta non sia ritenuta congrua e sostenibile dal punto di vista economico, la stessa verrà esclusa e si procederà all'esame dell'offerta risultata seconda in graduatoria (previa verifica nel caso in cui anch'essa superi del 20 % la base di gara).

L'attuale occupante dell'immobile potrà esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuto espletamento, con esito positivo, delle verifiche del possesso dei prescritti requisiti del soggetto risultato migliore offerente, al medesimo importo offerto dallo stesso (normativa art. 40 e altri, legge n. 392/1978).

Sarà escluso dalla facoltà di esercitare la prelazione il conduttore occupante che sia moroso verso il Comune.

Sono ammesse offerte mediante procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso, le dichiarazioni da allegare all'istanza dovranno essere redatte e sottoscritte dal delegato in capo al delegante.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti i quali dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti l'istanza di cui all'allegato "A" e l'offerta economica di cui all'allegato "B" ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti.

In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune.

È ammessa, altresì, la presentazione di offerta da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che sottoscriverà il contratto ed assumerà su di sé tutte le obbligazioni di cui al presente bando di gara. Anche in tal caso, i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l'istanza e l'offerta economica, ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città. In tale ipotesi, l'eventuale Società concessionaria/locataria dell'immobile dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

Sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. n. 827/1924

In ogni caso, tutti i concessionari/locatari dovranno possedere i requisiti previsti al successivo art. 6 del presente bando ed adempiere a tutte le obbligazioni in esso previste.

Non è ammessa, **a pena di esclusione di tutte le offerte presentate**, la presentazione di più offerte, direttamente e/o indirettamente, da parte dello stesso soggetto, riferite alla medesima unità.

ARTICOLO 3

DISCIPLINA DELL'UTILIZZO DEI LOCALI

L'immobile ad uso abitativo sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

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, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario.

ARTICOLO 4

TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura ad evidenza pubblica, gli interessati dovranno far pervenire in busta chiusa e sigillata la propria istanza all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Costigliole Saluzzo, Via Vittorio Veneto n. 59, Costigliole Saluzzo, a decorrere dalla data di pubblicazione del presente Bando sul sito Internet del Comune ed entro e non oltre le ore _____ del giorno _____ a pena di esclusione.

Farà fede il timbro recante la data e l'ora apposti all'atto del ricevimento del plico da parte del sopra citato Ufficio Protocollo Generale.

Il recapito della busta sigillata contenente l'istanza dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, direttamente o a mezzo posta. È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia.

Le istanze pervenute successivamente a tale data, anche se spedite anteriormente, saranno escluse.

Successivamente alla scadenza del termine sopraindicato, sarà esclusa ogni altra istanza, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito delle buste, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La busta dovrà contenere - a pena di esclusione - tutti i seguenti documenti, come richiesti nell'art. 6 del presente Disciplinare:

- 1) Istanza-dichiarazione;
- 2) Offerta economica.

Su tale busta dovrà, a pena di esclusione, essere riportato il nome del concorrente o la denominazione della società concorrente e apposta la dicitura:

“Contiene offerta economica per procedura ad evidenza pubblica locale uso abitativo sito in Via Savigliano n. 4”.

ARTICOLO 5

DOCUMENTAZIONE DA INSERIRE NELLA BUSTA GRANDE

1 ISTANZA

L'apposita istanza di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica, redatta in lingua italiana e **in bollo**, indirizzata al "Sindaco del Comune di Costigliole Saluzzo", deve essere, **a pena di nullità**, sottoscritta dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante in caso di società, e presentata unitamente alla **copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità** del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000.

L'istanza dovrà contenere le seguenti dichiarazioni:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente bando di gara;
- di conoscere l'immobile per avere eseguito idoneo sopralluogo e di accettare l'assegnazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, , senza alcun onere a carico del Comune;
- di avere valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa.

L'istanza dovrà inoltre contenere, sempre a pena di esclusione dalla gara, le seguenti autocertificazioni, che saranno oggetto di successiva verifica da parte degli Uffici:

per le persone fisiche:

- dichiarazione di essere in possesso di un'occupazione lavorativa, o di reddito di pensione, o altro tipo di rendita;
- dichiarazione di non ricadere in cause di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i. (antimafia);
- dichiarazione di non aver riportato condanne penali incidenti sulla moralità professionale o che abbiano determinato l'incapacità a contrarre rapporti con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non aver procedimenti penali in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità contrattuale;
- dichiarazione di non aver commesso gravi negligenze nei confronti del Comune di Costigliole Saluzzo e di non aver commesso errori gravi nell'esercizio dell'attività professionale, accertabili con qualsiasi mezzo di prova da parte del Comune;
- dichiarazione di non avere situazioni debitorie nei confronti del Comune di Costigliole Saluzzo;
- dichiarazione di non aver in corso con il Comune di Costigliole Saluzzo alcun tipo di contenzioso;
- dichiarazione di non essere iscritto nel registro dei protestati;
- dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- dichiarazione di non aver subito pignoramenti mobiliari ed immobiliari negli ultimi 5 anni;
- dichiarazione di impegnarsi, in caso di assegnazione, a corrispondere al Comune di Costigliole Saluzzo, in fase di stipula del contratto, la prima rata trimestrale anticipata del canone di locazione ed il deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone predetto.

per le persone giuridiche:

- denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e/o partita IVA, generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza e, altresì, dei soci, se trattasi di Società di persone, con relativi poteri;
- dichiarazione che la Società, i legali rappresentanti e, altresì, i soci, se trattasi di Società di

persone non ricadono in cause di esclusione previste dall'art. 10 della Legge n. 575/1965 e successive modificazioni ed integrazioni (disposizioni antimafia);

- dichiarazione di non avere situazioni debitorie con il Comune di Costigliole Saluzzo;
- dichiarazione che la Società si trova in stato di solidità economica e finanziaria e non è iscritta al registro dei protestati;
- data e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese o equivalente in altri Paesi;
- dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della Società, ditta e di essere abilitato ad impegnarsi e a quietanzare;
- dichiarazione che il sottoscrittore e, altresì, i rappresentanti legali della Società non hanno subito condanne penali incidenti sulla moralità professionale o condanne che abbiano determinato l'incapacità a contrarre rapporti con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non aver commesso gravi negligenze nei confronti del Comune di Costigliole Saluzzo e di non avere commesso errori gravi nell'esercizio dell'attività professionale, accertabili con qualsiasi mezzo di prova da parte del Comune di Costigliole Saluzzo;
- dichiarazione che la Società/Impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- dichiarazione di osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni o di non assoggettabilità alle stesse;
- dichiarazione di osservare le norme in materia di regolarità contributiva (DURC - art. 5 D.P.R. n. 207/2010 o di non assoggettabilità alle stesse;
- dichiarazione di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 68 del 12.03.1999, ovvero di non essere soggetto, ai sensi di legge, agli obblighi di cui alla Legge n. 68/99 o di non assoggettabilità agli stessi;
- di non avere subito pignoramenti mobiliari ed immobiliari negli ultimi 5 anni.

La civica Amministrazione effettuerà i controlli e le verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni sopra riportate, anche successivamente all'aggiudicazione provvisoria e prima della stipulazione del contratto.

La non veridicità delle autocertificazioni, oltre che le responsabilità penali in caso di dichiarazioni non rispondenti a verità, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto, oltre alle ulteriori conseguenze di legge, nonché il risarcimento del danno.

E' ammesso il soccorso istruttorio con l'applicazione per analogia della normativa in materia di contratti pubblici.

ARTICOLO 6

OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere redatta in lingua italiana e dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la precisa indicazione del lotto al quale si riferisce.

L'offerta dovrà essere **incondizionata** e dovrà essere espressa, oltre che in **cifre**, anche in **lettere**. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello indicato in lettere.

L'offerta, come sopra formulata, **dovrà essere sottoscritta** dall'offerente in caso di persona fisica o ditta individuale o dal legale rappresentante se trattasi di società.

Determina l'**esclusione** dalla presente procedura ad evidenza pubblica la circostanza che l'offerta

non sia validamente sottoscritta o non sia inserita nell'apposita busta.

Le offerte duplici o contenenti condizioni, saranno considerate nulle.

L'offerta economica, senza alcun altro documento, **dovrà**, a pena di esclusione, **essere chiusa in una busta sigillata sulla quale dovrà essere riportato il nome del concorrente o la denominazione della società concorrente e la dicitura: "Contiene OFFERTA ECONOMICA per procedura ad evidenza pubblica locale uso abitativo sito in Via Savigliano n. 4"**; tale busta, dovrà essere inserita nella busta generale, contenente anche l'istanza-dichiarazione.

ARTICOLO 7

AGGIUDICAZIONE

Il seggio di gara procederà in **seduta pubblica il giorno _____ alle ore _____** all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando di gara.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato **l'offerta economica più elevata rispetto al canone annuo posto a base di gara**.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al canone posto a base di gara.

Ove due o più concorrenti, presenti alla gara, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una miglioria fra essi soli, a partiti segreti o ad estinzione di candela vergine, secondo che lo creda più opportuno l'ufficiale incaricato. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. La procedura potrà comunque essere disposta anche secondo quanto chiarito dalla giurisprudenza in materia (T.A.R. Sicilia, Catania, IV, n. 1454 del 16.6.2017).

Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, e comunque in subordine alla procedura prevista dalla giurisprudenza citata, che si assume per analogia, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

I dati personali raccolti saranno conservati da questo Ufficio e comunicati a terzi solo secondo le norme del D. Lgs. n. 196/03 s.m.i. e normativa europea attualmente in vigore. Informativa privacy sul sito www.comune.costigliolesaluzzo.cn.it.

L'aggiudicazione definitiva, nel caso di offerte che superino di oltre il 20% la base d'asta, avverrà al termine delle verifiche di cui al precedente articolo 2.

In ogni caso, la Civica Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di non aggiudicare.

Della/e seduta/e di apertura delle buste contenenti le offerte verrà redatto apposito verbale.

Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

L'aggiudicazione verrà approvata dalla Civica Amministrazione mediante apposito provvedimento, dopo aver esperito la procedura di richiesta di esercizio del diritto di prelazione.

ARTICOLO 8

CONTRATTO E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dalla civica Amministrazione a stipulare il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente.

La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti, non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipulazione del contratto, determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente, nonché il risarcimento del maggior danno.

L'Aggiudicatario, entro 20 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, **dovrà produrre** i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché copia della polizza assicurativa per "rischio locativo o assimilabile" e copia della quietanza di pagamento del premio. Dovrà, inoltre, produrre copia della ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale definitivo ai sensi di legge, pari a 3 mensilità.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e la civica Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria. In tale caso, il Comune di Costigliole Saluzzo avrà diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

Le spese contrattuali della locazione (diritti e marche) sono a carico del locatario. Le spese di registrazione del contratto (per l'intero periodo contrattuale) verranno divise per giusta metà tra le parti e versate in un'unica soluzione.

Le utenze (acqua, luce, riscaldamento, ecc..) e le eventuali spese condominiali sono a carico del locatario.

ARTICOLO 9

FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente Bando è competente il Foro di Cuneo.

ARTICOLO 10

COMUNICAZIONI

L'esito della gara sarà pubblicato sul sito Internet del Comune di COSTIGLIOLE SALUZZO, nella sezione "Amministrazione trasparente". Dal giorno della pubblicazione decorre il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 2 luglio 2010 n. 104 s.m.i..

Responsabile del procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, è l'arch. MOI Giuseppe, ufficio tecnico comunale.

Costigliole Saluzzo,

(Firmato digitalmente)
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Giuseppe MOI