



COMUNE DI CASTELGRANDE

Provincia di Potenza



Protocollo n. del 15/01/2025

SECONDO AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE PER UN PERIODO DI ANNI 20 DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO IN CONTRADA SERRA DELLE FORCHE – ALL'INTERNO DELL'AREA PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - P.I.P..

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visti e richiamati i seguenti documenti:

- la deliberazione del C.C. in data 07.08.2024, con la quale è aggiornamento/integrato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali – anno 2024-2026", ai sensi dell'art. 58 del d.l. 25.06.2008, n.112, con l'inserimento, ai fini della locazione, tra l'altro, dell'immobile in oggetto;
- la D.C.C. n. 13 del 29.04.2024, con la quale è stata variata la destinazione d'uso dell'immobile denominato Centro attrezzature a Servizio del P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) sito in Castelgrande alla c.da Serra delle Forche, all'interno dell'area P.I.P., , identificato al NCEU al Foglio 31, particella 1072, da: fabbricato per Servizi per aziende del P.I.P. a fabbricato per attività produttive (produzione e/o trasformazione di beni), al fine di valorizzare il predetto immobile mediante la concessione in locazione finalizzata all'uso produttivo vero e proprio, quali produzione e/o trasformazione di beni;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 16.10.2024 e successiva n. 125 del 27.12.2024, con le quali si stabilivano i seguenti indirizzi per la procedura di locazione dell'immobile in argomento;
- determinazione del responsabile del servizio tecnico n. 8.14 del 15.01.2025, di indicazione della gara e di approvazione del presente avviso pubblico;

RENDE NOTO

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la locazione produttiva dell'immobile di proprietà comunale situato in contrada Serra delle Forche, all'interno del piano per gli insediamenti produttivi – P.I.P., destinato Ad attività produttive (produzione/trasformazione di beni);

1.0 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

LOCALE DESTINATO AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

Identificazione : Immobile da destinare ad uso produttivo sito nel comune di Castelgrande in contrada Serra delle Forche – area P.I.P.

Dati catastali: N.C.E.U./Castelgrande Foglio 31, particella 1072 – Categoria F06. Categoria definitiva e classe da definire ad ultimazione del fabbricato. **Allo stato risulta in FASE DI COMPLETAMENTO.**

Il fabbricato, composto da due piani fuori terra, realizzato negli anni 90, ha struttura portante in cemento armato, e si presenta in buone condizioni statiche, **RISULTA REALIZZATO NELLA SOLA PARTE STRUTTURALE, NEGLI INTONACI ESTERNI E COPERTURA, ED E' PRIVO DI OGNI RIFINITURA INTERNA (IMPIANTI, INTONACI, PAVIMENTI, INFISSI, ECC.),** ad eccezione di una porzione di circa mq 130,00 al piano terra che risulta quasi completa. L'intera superficie lorda del fabbricato è pari a mq 760,00 (mq 380,00 per piano).

Pertinenze: Fanno parte del bene oggetto della locazione le pertinenze cortilizie che circondano il fabbricato.

L'immobile necessita di interventi di completamento quali impianti, infissi, pavimenti, servizi e di ogni altra opera per renderlo agibile, che saranno a totale carico del Comune locatore. L'immobile, pertanto, sarà disponibile soltanto a seguito di tali interventi, presumibilmente entro quattordici mesi dalla stipula del contratto con il locatario.

Importo locazione intero periodo di anni 20 , IVA esente: €. 75.720,00 (diconsi euro settantacinquemilasettecento20/00).

Cauzione provvisoria. L'operatore Economico dovrà versare con le modalità previste dall'art. 106 del decreto 36/2023, una cauzione provvisoria pari al 2% (due per cento) dell'importo posto a base di gara di €. 75.720,00 e quindi pari a €. 1.514,40 (diconsi €. Millecinquecentoquattordici/40).

Informazioni: L'immobile sarà disponibile entro quattordici mesi dalla data di stipula del contratto di locazione. Entro tale termine il Comune provvederà alla esecuzione dei lavori di completamento dell'Immobile stesso.

2.0 - IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE ANNUALE

L'immobile sarà concesso in locazione al canone annuale minimo, oltre IVA se dovuta, di € 3.876,00 (diconsi tremilaottocentoseventasei/00), da aggiornarsi annualmente nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

L'importo a base d'asta è quantificato in €. 75.720,00 (diconsi euro settantacinquemilasettecento20/00), pari al più probabile canone annuo di locazione, determinato nella relazione di stima elaborata dal personale tecnico dell'Ente, in applicazione dei valori minimi individuati per le microzone del territorio comunale dall'Osservatorio Immobiliare (Importo così ridotto a seguito di asta deserta);

3.0 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione, avrà durata di anni 20 (diconsi venti), ciò in considerazione dell'investimento che l'operatore economico dovrà sostenere per l'avvio dell'attività.

4.0 - MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

a) L'immobile,

1. deve essere destinato esclusivamente ad attività produttiva per produzione e/o trasformazione di beni; **a tale scopo in fase di presentazione dell'offerta il**

concorrente operatore economico dovrà presentare una relazione dettagliata circa l'attività da svolgere; la destinazione ad uso produttivo dovrà rimanere per l'intero periodo del contratto. E' fatto divieto di sublocazione, pena la risoluzione del contratto;

- b) viene assegnato in locazione a corpo. L'amministrazione Comunale, provvederà, a proprie spese, a completare l'immobile in argomento in ogni sua parte ed a renderlo agibile per lo scopo cui è dato in locazione; pertanto, il locatario potrà indicare lavorazioni e/o modifiche e suggerimenti nella fase di redazione del progetto, per meglio adeguare la struttura medesima all'attività da svolgere nell'immobile.**
- c) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali in locazione, aree di pertinenza o impianti esistenti, nonché alla loro destinazione, senza il consenso scritto del locatore; a violazione di tale obbligo sarà motivo di risoluzione del contratto; eventuali lavori preventivamente autorizzati ed effettuati saranno ad intero carico del conduttore senza possibilità di rivalsa sul locatore.
- d) Restano a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria.
- e) Il pagamento del canone locativo, così come determinato al termine della procedura di gara, dovrà avvenire con rate annuali uguali e anticipate, entro il 31 gennaio dell'anno corrente. Per il primo anno, relativamente alla frazione dell'anno corrente, il pagamento dovrà avvenire prima della stipula del contratto di locazione.
- f) Il conduttore si impegna a dare inizio all'attività produttiva entro il termine di mesi dieci dalla data di CONSEGNA DELL'IMMOBILE ULTIMATO IN OGNI SUA PARTE.**
- g) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio dell'attività anche conseguenti a fatti di terzi.
- h) Le spese di bollo per la formalizzazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore; il locatore provvederà alla registrazione del contratto e al pagamento dell'imposta di registro, che nella misura di legge, prevista pari al 50 % del totale, dovrà essere rimborsata dal conduttore. Resta parimenti a carico del conduttore ogni altra spesa per allacci e/o volture delle utenze a servizio dell'immobile ovvero tasse ed imposte correlate previste per legge a carico del conduttore.
- i) Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione speciale in materia.

5.0 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Potranno presentare la domanda di partecipazione al bando i soggetti che, fatte salve le verifiche di cui ai motivi di esclusione o alla presenza di cause di decadenza, sospensione o divieto da cui possa derivare l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, alla data di pubblicazione del medesimo bando, siano in possesso dei requisiti morali e professionali e non incorrono in nessuna delle clausole di esclusione di cui agli art. 93/94 del decreto 36.2023.

Il Comune di Castelgrande in qualità di "locatore" si riserva la facoltà di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte anche prima della stipulazione del contratto. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali che discendono dalle dichiarazioni mendaci.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei contro-interessati è disciplinato dalla L. 241/90. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 della D.Lgs. 196/2003 a cui si rinvia espressamente e

che sono esercitabili con le modalità della legge n° 241/90.

6.0 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E TERMINE DI SCADENZA

I soggetti interessati dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 14.00 del 17/02/2025 (non farà fede il timbro postale)** la propria domanda, debitamente sottoscritta a pena di esclusione ai sensi del DPR 445/2000, in busta chiusa, recante la dicitura "PUBBLICO INCANTO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO CENTRO A SERVIZIO DEL PIP, SITO IN CASTELGRANDE, LOCALITÀ PIANO PIP SERRA DELLE FORCHE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE - PIZZERIA - CONTIENE OFFERTA ECONOMICA - NON APRIRE", utilizzando esclusivamente il modulo allegato A del presente avviso, da inviarsi soltanto con le seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata A/R;

- consegna a mani al seguente indirizzo:

Ufficio Protocollo Generale presso Municipio di Castelgrande – Via Marconi n. 39 – Castelgrande, indirizzato a “Comune di Castelgrande, Ufficio Tecnico – Via Marconi n. 39 , 85050 Castelgrande”;

Il plico deve recare il nominativo e l'indirizzo del concorrente completo del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica certificata.

Il Comune di Castelgrande non avrà alcuna responsabilità conseguente il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione del Comune di Castelgrande.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute oltre i termini di scadenza sopraindicati.

Il plico dovrà contenere, sempre a pena di esclusione, la documentazione appresso indicata:

- La Domanda di partecipazione al Bando **formulata esclusivamente sull'apposito modulo B** debitamente sottoscritta e contenente le dichiarazioni ed impegni nello stesso contenuti.
- Fotocopia del documento di identità personale in corso di validità del sottoscrittore.
- Una busta sigillata relativa all'offerta economica, anche questa formulata **esclusivamente sul modulo A allegato** al presente avviso.
- FIDEIUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA a garanzia e tutela dell'affidabilità dell'offerta pari al 2% (due per cento) di €. 75.720,00 e quindi pari a €. 1.514,40 (diconsi €. Millecinquecentoquattordici/40).

La garanzia deve avere validità almeno pari a 180 giorni, decorrente dal giorno fissato

quale termine ultimo per la presentazione delle offerte. La polizza presentata dall'aggiudicatario verrà svincolata al momento della stipula dell'atto definitivo.

In caso di aggiudicazione alla sottoscrizione del contratto dovrà essere attivata una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia del puntuale pagamento del canone, che copra l'intero periodo del rapporto locatizio, salva l'ipotesi che venga concessa la possibilità di provvedere per periodi inferiori, assicurando di volta in volta puntuale e tempestivo rinnovo fino alla scadenza del contratto di locazione.

Si informa che l'apertura delle offerte pervenute, prevista in seduta pubblica, avrà luogo, fatta salva tempestiva e diversa comunicazione in merito che verrà pubblicata nel sito internet <https://www.comune.castelgrande.pz.it> presso i locali dell' Ufficio Tecnico Comunale, situati in Via Maroni m. 39 (Municipio di Castelgrande) , piano interrato , **alle ore 12.00 del giorno 18/02/2025.**

7.0 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con l'importo posto a base d'asta, oltre IVA se dovuta. L'offerta economica, dovrà essere contenuta in una busta separata, chiusa e controfirmata in modo da garantirne l'integrità.

Nella busta contenente l'offerta non dovranno essere inseriti altri documenti. Sulla busta dovrà essere riportata la dicitura "**Offerta economica**". L'offerta dovrà essere redatta in carta semplice, resa legale con l'apposizione di un bollo del valore di €. 16,00, utilizzando il modulo allegato A, con l'indicazione del prezzo offerto, espresso in cifre e in lettere, senza abrasioni o correzioni, salvo il caso in cui siano controfirmate dall'offerente. La mancata apposizione della marca da bollo non costituisce causa di esclusione; in tal caso, il concorrente è invitato a regolarizzare l'offerta entro il termine di 5 giorni.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione ai sensi dell'art.72 del R.D. n. 827/24.

L'offerta dovrà essere in aumento o almeno pari all'importo fissato a base d'asta. Non saranno ammesse offerte in diminuzione.

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta in aumento rispetto al prezzo base.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente e/o legale rappresentante.

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

Nel caso in cui più concorrenti presentino uguali offerte, l'Ente provvederà ai sensi dell'art.77 del R.D. n. 827/24, e pertanto si richiederà agli interessati presenti alla seduta pubblica, per una sola volta, un'offerta migliorativa. Nell'ipotesi che l'uguaglianza delle offerte permanga, si procederà con sorteggio pubblico.

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'offerta precedente.

LA MANCANZA DELLA SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA COMPORTERÀ LA NULLITÀ DELLA STESSA.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati mediante acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti possesso di stati, fatti, atti e qualità dei soggetti dichiaranti.; in caso di dichiarazioni mendaci, il soggetto decade dall'aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data, che sarà fissata dall'Amministrazione, per la stipulazione del contratto; in mancanza di presentazione nei termini stabiliti, salvo i casi di gravi impedimenti motivati e comprovati, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria prestata ai fini della partecipazione alla gara, fatte salve altre azioni in danno.

8.0 - RESPONSABILITÀ E COPERTURE ASSICURATIVE

Il conduttore assume la qualità di custode dell'immobile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne il locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del conduttore medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, ovvero di consegna dell'immobile, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente concessione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa incondizionata ed escutibile a prima richiesta, contro i seguenti rischi:

1. Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O) : per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte ed autorizzate in base alla presente concessione siglata con il Comune di Castelgrande, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 2.000.000,00 per sinistro;
- RCO Euro 2.000.000,00 per sinistro;

e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi, per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;
- committenza di lavori e servizi;
- danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
- danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
- danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari, corsisti nonché tutti i collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), che partecipino all'attività oggetto della concessione;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- danno biologico;
- danni non rientranti nella disciplina "INAIL" e Clausola di "Buona Fede INAIL".

2. Incendio e rischi accessori: per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in concessione e/o uso

a qualsiasi titolo dal Comune di Castelgrande, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di €. 850.000,00 (euro un ottocentocinquantamila/00) compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro.

3. Canoni e mancato rilascio immobile: ricomprende, in particolare, le perdite derivanti dal mancato pagamento del canone ed i danni subiti a causa dell'omesso rilascio dell'immobile nei tempi contrattualmente previsti; l'importo della garanzia deve essere pari al canone annuale per tutta la durata del contratto.

La fideiussione ricomprende, in particolare, le perdite derivanti dal mancato pagamento del canone, il ristoro dei danni cagionati a terzi e all'immobile, i danni subiti a causa dell'omesso rilascio dell'immobile nei tempi contrattualmente previsti.

9.0 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutti i dati personali trasmessi dai richiedenti con la domanda di partecipazione al presente avviso, ai sensi della vigente normativa in materia di privacy, sono trattati esclusivamente per le finalità di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti connessi.

In particolare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i., i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, per le finalità e le modalità previste dal presente procedimento e per lo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale. Ad ogni modo, ai sensi del D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i. e del Reg.to U.E 679/2016, si informa che:

- a. il trattamento dei dati personali dei candidati è finalizzato unicamente all'individuazione di un operatore economico per l'eventuale successivo affidamento in locazione dell'immobile;
- b. il trattamento sarà effettuato dal personale degli uffici competenti nei limiti necessari a perseguire le sopra citate finalità, con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati;
- c. i dati potranno essere comunicati o portati a conoscenza dei Responsabili o incaricati o di dipendenti coinvolti a vario titolo nell'iter della pratica.

10.0 - SOPRALLUOGO

Per la partecipazione al presente avviso pubblico è prevista, a pena di esclusione, la partecipazione al sopralluogo che si terrà presso i locali oggetto della locazione alle **ore 12.00 dei giorni 20/27 gennaio 2025 e 3/4/5 febbraio 2025**, **previo appuntamento telefonico col responsabile del procedimento ovvero suo delegato. Al sopralluogo è ammesso il titolare della ditta partecipante, ovvero altro soggetto munito di apposita delega.**

Al termine del sopralluogo sarà rilasciato apposito attestato di avvenuto sopralluogo.

11.0 - DISPOSIZIONI FINALI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare i termini, modificare, sospendere, revocare in qualsiasi momento con provvedimento motivato il presente avviso.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario, e salvo diversi accordi con l'Amministrazione, lo stesso verrà dichiarato decaduto e diverrà aggiudicatario l'offerente, che fra gli altri avrà presentato l'offerta più alta.

12.0 - PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet www.comune.castelgrande.pz.it, nella sezione - Avvisi.

Il Responsabile del Procedimento è il geom. Domenico Muro, Responsabile dell'area tecnica".

Informazioni, richieste di chiarimenti ed eventuali sopralluoghi nell'immobile, potranno essere richiesti tramite mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

domenico.muro@comune.castelgrande.pz.it

ed ai seguenti numeri telefonici 340 7982944.

12. ALLEGATI

Sono allegati al presente bando i sottoelencati documenti:

- Allegato A - Modulo offerta economica;
- Allegato B - Modulo dichiarazione personale sulla capacità a contrarre con la P.A.;
- Allegato C - Estratti di mappa, planimetrie e visure catastali.

Castelgrande, 15 /01/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Domenico MURO