



CITTA' DI VITERBO

TORE III - CULTURA-SPORT-TURISMO-PATRIMONIO-PUBBLICA ISTRUZIONE

SERVIZIO PATRIMONIO E SPORT

ID Iride: 166092

OGGETTO : AVVISO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN PIAZZA DELLE ERBE N. 12

Il Comune di Viterbo, nelle more del perfezionamento del programma di valorizzazione attivato al fine di individuare, anche di concerto con le strutture operative del Ministero dell'Economia e Finanze, gli elementi strategici per le politiche di gestione, valorizzazione e sviluppo, eventualmente da rinnovare in sede consiliare, intende procedere alla locazione di un immobile di proprietà facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c e del R.D. 23/05/1924 n.827.

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico della città di Viterbo, in area che il vigente PRG classifica come Zona A (sottozona A1).

Esso è posto al piano terra dell'immobile ubicato in di Piazza delle Erbe n.12 ed è composto da due ambienti della superficie lorda complessiva di mq 144, contraddistinti in catasto urbano al foglio n. 170, particella 690 subalterno 33, zona censuaria 1, cat. C1.

2. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

I locali che compongono l'unità immobiliare meglio sopra precisata saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, al canone annuo a base d'asta di € 17.280,00 (diciassettemiladuecentottanta/euro).

La durata della locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile per un periodo di uguale durata e soggetto ai disposti della legge n.392/78. E' fatta salva la facoltà di disdetta da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata ovvero posta certificata, almeno dodici mesi prima della scadenza così come previsto dall'art. 28, comma 1, legge n. 392 del 1978. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29 della stessa legge con le modalità ed i termini ivi previsti. E' facoltà del concessionario recedere in qualsiasi momento dal contratto previa comunicazione scritta, da inoltrarsi almeno 60 giorni prima del recesso.

All'atto di stipula della locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo a garanzia degli obblighi contratti da restituire alla scadenza, previa riconsegna dell'immobile. Sarà invece incamerato dal Comune di Viterbo, salvo il risarcimento del maggiore danno, nel caso in cui il concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si renda inadempiente rispetto anche ad uno solo degli obblighi previsti dal contratto.

Il canone annuo sarà soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno di locazione, ai sensi dell'art.32 della legge n.392/78. Gli aggiornamenti dei canoni saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

Il pagamento del canone rivalutato dovrà essere corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese.

E' vietata ogni variazione d'uso dell'immobile non espressamente autorizzata dal Comune nonché la sub-locazione a terzi così come la cessione di ramo d'azienda se non preventivamente autorizzata dal locatore.

Rimangono a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte del Comune di Viterbo o di altri Enti pubblici.

Il concessionario della locazione non potrà avanzare pretese di qualunque tipo per eventuali interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamento tecnico che si rendessero necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale, interventi che permangono a cura e spese del concessionario che rinuncia ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo per le opere effettuate così come per l'eventuale relativo incremento di valore attribuito ai beni, anche in scadenza del contratto o in caso di rescissione unilaterale.

In caso di prestazione energetica (APE) mancante, l'Amministrazione concedente provvederà a regolarizzare tale certificazione al momento della stipula del contratto di locazione.

3. ATTIVITA' VIETATE

L'Amministrazione si riserva di vietare, relativamente all'unità immobiliare da locare, le seguenti attività:

- sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, agenzia di scommesse distributori automatici, lavanderie a gettoni, friggitorie e/o altre attività ove necessitano la realizzazione di nuovi condotti di aspirazione/ventilazione esterni, trattandosi di immobile ricadente nel centro storico di Viterbo.

4. SOPRALLUOGHI

E' obbligatorio effettuare apposito sopralluogo presso l'immobile in questione previo appuntamento da richiedersi all'Ufficio tecnico del Servizio Patrimonio (geom. Mario Fiorini, tel. 0761/348324, e-mail: mfiorini@comune.viterbo.it). Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

Al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo da inserire, a pena di esclusione, nella busta "Documentazione" - busta A.

5. DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZA FIDEIUSSORIA

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari 10% del canone annuo a base d'asta. Tale deposito è accettato fatto salvo conguaglio di maggiori spese e sarà incamerato in conto canone relativamente al soggetto aggiudicatario.

Tale deposito potrà essere costituito mediante:

- versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale – Banca Intesa San Paolo – Via G. Mazzini, n.135 – Viterbo – IBAN IT35 D030 6914 5120 0000 0046 602;

- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Viterbo;

- fideiussione bancaria, rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno 90 giorni dalla data di scadenza dell'asta;

- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni;

Il deposito cauzionale sarà trattenuto solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a tre mensilità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale (o fideiussione) verrà restituito a partire dal decimo giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e al massimo entro trenta giorni. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

A garanzia delle obbligazioni assunte, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, il conduttore dovrà consegnare al locatore al momento della sottoscrizione del relativo contratto, una fideiussione bancaria "escussione a prima richiesta" con validità sino a tutto il periodo di durata del contratto di locazione, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per tutta la durata del contratto, per un importo pari a 12 (dodici) mensilità. In caso di mancata produzione della predetta garanzia da parte del conduttore all'atto della stipula del contratto, lo stesso si considererà nullo.

6. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del bando e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In particolare, il presente bando è riservato a persone fisiche e giuridiche :

a) che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186 – bis del R.D. 267/1942 o nei cui confronti sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) l'insussistenza nei propri confronti di condanne penali o di gravi violazioni, definitivamente accertate, concernenti gli obblighi in materia di imposte e tasse, tali da precludere l'accesso alle procedure di contrattazione con la pubblica amministrazione;

c) l'insussistenza nei propri confronti delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art.67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n.159 (disposizioni antimafia);

d) essere in regola con gli obblighi stabiliti dalla legge in materia di disciplina del lavoro, anche relativamente ai soggetti disabili e in materia di prevenzione infortuni e igiene;

e) che non hanno subito pignoramenti mobiliari e/o immobiliari negli ultimi 5 anni e comunque che non sono iscritti nel registro dei protesti;

f) che non abbiano contenziosi legali in corso con il Comune di Viterbo o che comunque non siano debitori verso lo stesso Comune di somme dovute a qualsiasi titolo.

g) essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo.

Sono esclusi a priori dalla possibilità di concorrere eventuali occupanti senza titolo di immobili di proprietà del Comune di Viterbo, soggetti aventi morosità pendenti con quest'ultimo nonché i soggetti che risultino già assegnatari di altri immobili di proprietà sempre del Comune di Viterbo conferiti con analoga finalità.

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno fare pervenire al Comune di Viterbo – Ufficio Protocollo - Via F. Ascenzi n.1 - tramite raccomandata A/R ovvero consegnato a mano, a pena di esclusione dalla gara, un plico non trasparente e sigillato (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta stessa tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura “*NON APRIRE - ASTA PUBBLICA AFFITTO LOCALE SITO IN PIAZZA DELLE ERBE 12*”.

Detto plico, debitamente chiuso e sigillato, **dovrà contenere:**

- DUE buste contraddistinte rispettivamente con le lettere “A”, recante la dicitura “DOCUMENTAZIONE”, e “B”, recante la dicitura “OFFERTA ECONOMICA”, che dovranno essere chiuse ed adeguatamente sigillate nonché recanti l'indicazione del mittente e controfirmate sui lembi di chiusura.

La **DOCUMENTAZIONE - busta A)** - deve comprendere:

a) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE redatta in lingua italiana e sottoscritta (**pena l'esclusione**) con firma non autenticata, con allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda.

Nella stessa deve essere indicata, nel caso di persona fisica, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale; nel caso sia una persona giuridica, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione e sede della Camera di commercio, nonché le generalità del legale rappresentante, atto costitutivo e/o statuto, da cui risultino i fini del soggetto proponente.

La stessa dovrà, altresì, essere completa di tutti gli elementi richiesti ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, nonché della dichiarazione del rispetto dei requisiti previsti all'art.6 del presente avviso.

Nella stessa domanda il concorrente dovrà dichiarare inoltre:

- di aver preso conoscenza di tutti i documenti relativi al bando in oggetto;
- di accettare integralmente la situazione edilizia ed urbanistica del bene per cui viene presentata l'offerta;
- di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi inclusi, i bolli, le imposte e le tasse) relativi la locazione del bene immobile sono a carico del locatario nelle misure di legge;
- di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente bando nonché nelle norme in esso richiamate ed in tutti gli altri atti riguardanti il procedimento di che trattasi.

b) RICEVUTA in originale comprovante l'eseguito deposito cauzionale provvisorio, ovvero originale fidejussione bancaria o assicurativa così come fissato all'art. 5 del presente bando di gara.

c) ATTESTAZIONE rilasciata dall'Ufficio Patrimonio relativa all'intervenuta effettuazione del sopralluogo. E', difatti, obbligatorio che l'offerente prenda visione dei locali oggetto di locazione prima di formulare l'offerta, accompagnato da un incaricato del Comune.

A tale scopo, il Capo Ufficio tecnico del Settore III, geom. Mario Fiorini, è disponibile previo appuntamento da fissarsi contattando il numero 0761/348324 ovvero l'indirizzo e-mail: patrimonio@comune.viterbo.it.

OFFERTA ECONOMICA - busta B)

La busta contenente l'offerta economica deve essere non trasparente e sigillata (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta stessa tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto) e deve recare all'esterno, oltre alle generalità dell'offerente, la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**”. La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata e munita d' apposita marca da bollo.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Viterbo.

Il modello di offerta dovrà:

- essere redatto in bollo uso corrente;
- indicare in cifre ed in lettere l'importo offerto in aumento rispetto all'importo stabilito a base di gara (nel caso di discordanza prevarrà quello scritto in lettere);
- essere datato e sottoscritto dall'offerente o dal legale rappresentante;
- essere accompagnato da un valido documento di riconoscimento.

La busta “B”, a pena di esclusione, non dovrà contenere ulteriori documenti oltre a quelli sopra riportati

8. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico dovrà pervenire al COMUNE DI VITERBO – Ufficio protocollo – via F. Ascenzi n.1, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 12.00 del 30° giorno decorrente dalla pubblicazione del presente avviso**. Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento. I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

9. SEDUTA DI GARA

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica alle **ore 10.00 del 42° giorno decorrente dalla pubblicazione del presente bando** presso il Comune di Viterbo – Ufficio del Dirigente del Settore III, posta al secondo primo piano del Palazzo c.d. dei Tributi in Piazza del Plebiscito n. 6.

10. CRITERI, MODALITA' DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare o, quantomeno, corrispondente al prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione avverrà a favore di chi avrà presentato la migliore offerta intesa come quella che presenterà il maggiore rialzo rispetto all'importo posto a base d'asta.

A tal proposito si specifica ulteriormente che il rialzo dovrà essere minimo di euro 100,00 rispetto all'importo posto a base di gara.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

Il Comune di Viterbo procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola domanda valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando. L'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo a base d'asta. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. La graduatoria sarà pubblicata sul sito internet del Comune di Viterbo all'indirizzo <http://www.comune.viterbo.it> - SEZIONE "Amministrazione trasparente" - SOTTOSEZIONE "Bandi di gara e contratti" e all'Albo Pretorio.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando. Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale. Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

Con apposito atto dirigenziale si provvederà all'approvazione dei verbali e della graduatoria disposta dall'Organo collegiale appositamente individuato.

Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data comunicazione scritta ai soggetti collocati in posizione utile della graduatoria. In caso di rinuncia degli stessi o rescissione unilaterale del contratto, il Comune di Viterbo potrà procedere all'aggiudicazione ai concorrenti che occupano le posizioni immediatamente successive in graduatoria.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESI' LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE BANDO.

11. INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.

Del presente Bando di Gara sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Viterbo

all'indirizzo <http://www.comune.viterbo.it>- SEZIONE "Amministrazione trasparente" - SOTTOSEZIONE "Bandi di gara e contratti e all'Albo Pretorio.

Copia del presente Bando di Gara e di tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione sono in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Viterbo, Piazza del Plebiscito n.6, ai seguenti recapiti telefonici, tel. 0761/348332/324 e nei seguenti orari e giorni: dal lunedì al venerdì dalle 10.00 alle 12.00 al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 e s.m.i. si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è dott. Luigi Celestini.

12. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto nel nuovo regolamento UE 2016/679 e gli stessi saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della procedure. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Viterbo.

**Il Dirigente
dott. Luigi Celestini**