

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATI AD ASILO NIDO

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA AFFARI GENERALI

Vista la deliberazione G.M. N. 103/2024 che detta direttive per la locazione di due strutture comunali da adibire ad asilo nido;

Vista la determinazione n.358 dell'11/09/2024 R.G. n. 653 di pari data a firma del Responsabile Area Amministrativa Affari Generali (Area I) con cui si è approvato lo schema del presente avviso pubblico e relativi allegati;

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla concessione in locazione a terzi dei seguenti immobili:

- a) immobile situato in Terme Vigliatore Via Lungomare foglio 5 particella 1394, occupa una superficie coperta di quasi 200 mq. per destinarlo a locazione ad asilo nido sociale per i bambini di età compresa tra i 6 ed i 36 mesi – locazione temporanea in attesa della disponibilità dell'immobile di cui al punto seguente;
- b) immobile sito in Terme Vigliatore Via Don Luigi Sturzo in fase di completamento di mq 286,70 per destinarlo a locazione ad asilo nido sociale per i bambini di età compresa tra i 6 ed i 36 mesi

DESCRIZIONE DEL BENE E LOCALIZZAZIONE

A) Il micro nido è un servizio socio-educativo per la prima infanzia che svolge anche attività di mensa e riposo. L'edificio che ospita il micro nido è di fronte al Lungomare, lungo la via omonima censito al foglio 5 particella 1394, occupa una superficie coperta di quasi 200 mq. ad unica sezione per un massimo di 9 bambini.

Tra la strada e l'ingresso c'è uno spazio profondo 28,00 ml ed ampio circa 610,00 mq, in parte pavimentato con piastrelle di cemento, in parte sterrato o ricoperto di sabbia, il cui ingresso è segnalato da una pensilina in cemento armato. Sui lati ovest e sud corre tutt' intorno alla struttura una fascia sterrata di 3,80/4,00 ml, sul lato nord una fascia cementata.

L'area esterna del nido è recintata con un muretto alto tra 1,10 e 0,60 ml sormontato da una ringhiera in ferro alta 1,30 in molti tratti corrosa dalla salsedine.

La struttura è divisa in maniera quasi speculare. C'è una zona d'ingresso, che è usata per lasciare i passeggini al coperto, che immette nello spazio comune di circa 25 mq; sul fondo due camere di 31,20 mq ciascuna utilizzata per la zona della sezione e per quella per le attività speciali.

La struttura è munita di un servizio igienico per disabili con doccia e degli spogliatoi per gli educatori e il personale di servizio; un fasciatoio, due servizi igienici e due lavabi per i piccoli nella camera di 5,10 mq. La stanza adiacente di 8.50 mq è adibita a cucina e lavanderia. Sulla sinistra sono presenti tre camere, una adibita a deposito (per il materiale didattico, per i giochi, per i materassini che i bambini utilizzeranno nelle ore del riposo), una per gli educatori e il personale di servizio (per la preparazione del materiale didattico, per la

formazione del personale, per le attività amministrative), una per i genitori, che presenta anche un ingresso diretto e autonomo, sul lato est, che viene utilizzata per le riunioni tra educatori e genitori.

L'immobile è già arredato e munito di tutti gli elementi necessari per lo svolgimento del servizio e le utenze sono già attive;

B) Trattasi di un locale a una sola elevazione fuori terra nel centro urbano, delimitata da ampia viabilità per due lati ma lontana da strade a grande traffico veicolare; fronteggia un parcheggio pubblico lato Ovest e su di essa prospetta, lato Est, il palazzo municipale.

Precisamente si pone a margine della Via L. Sturzo, angolo Via XXV Aprile, facilmente raggiungibile da ogni punto del centro abitato con qualsiasi mezzo ma anche a piedi ed è censito al foglio 6 particella 1989.

L'Asilo Nido si sviluppa con l'ala Nord destinata ad attività ludiche, ambiente di riposo e servizi igienici, mentre l'ala Sud comprende l'area soggiorno-pranzo, la cucina con servizi annessi, ambienti per l'amministrazione e relativi servizi igienici.

L'ingresso alla Struttura è filtrato da un ambiente che favorisce l'adattamento micro-climatico, dettagliatamente l'Asilo è funzionalmente distribuito come segue:

ALA NORD

Ambiente per attività ludiche a pianta rettangolare regolare avente superficie utile di calpestio pari a mq 74.37 e comunicante direttamente con l'area esterna lato Est - ambiente per il riposo dei bambini anch'esso a pianta rettangolare regolare, esteso mq 43.12 (Per 25 bambini) - N° 6 servizi igienici arredati con vaso, n° 1 arredato con lavabo a canale completo di rubinetto e vaschetta con doccetta, idoneo per la disposizione di un fasciatoio (n° 1 wc ogni 6 bambini come da normativa); servizi igienici e disimpegni di quest'ala si svolgono su una superficie utile di mq 23.14;

ALA SUD

Ambiente Soggiorno -Pranzo avente superficie utile di mq 76.45, direttamente comunicante con lo spazio esterno pertinenziale lato Est - ambiente per l'amministrazione esteso mq 15.40 con annesso servizio igienico per mq 3.70 filtrato da antibagno - vano guardaroba, deposito, servizi igienici, spogliatoi e disimpegni per la superficie utile complessiva di mq 19.13 - ambiente Cucina con superficie di pavimento pari a mq 16.66 (minima normata mq 16) con annesso vano dispensa per mq 6.60 (minimo normato mq 6) direttamente accessibile dall'esterno per l'approvvigionamento delle derrate alimentari senza interferire con i bambini - servizi igienici con antibagno/ spogliatoio addetti per mq 4.55 - ambiente per il momentaneo deposito dei passeggini da parte dei familiari accompagnatori, esteso mq 4.58 - ambiente filtro di pre-ingresso alla Struttura esteso mq 3.99 per l'adattamento microclimatico.

Si rappresenta che la Struttura Scolastica presenta:

Una superficie coperta complessiva di mq 338.54;

Un'area antistante l'accesso e laterale lato Nord, estesa mq 46.89.

Non presenta arredi o altro

PREZZO A BASE D'ASTA

L'importo del canone di locazione a base di gara per l'immobile individuato al punto A) è fissato in € 700,00 mensili, come determinato con relazione a firma di tecnico comunale del 11/09/2024;

L'importo del canone di locazione a base di gara per l'immobile individuato al punto B) è fissato in € 1.750,00 mensili, come determinato con relazione a firma di tecnico comunale del 11/09/2024;

SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE

Al fine di permettere una corretta formulazione dell'offerta da parte dei partecipanti è fatto obbligo agli stessi di prendere visione dei luoghi ove si trova il complesso immobiliare da locare.

I concorrenti 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 al seguente indirizzo pec comunetermevigliatore@pec.it una richiesta entro 5 giorni lavorativi antecedenti la data di scadenza del presente avviso, 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 il locale in questione sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Rimangono a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza necessarie per l'espletamento del servizio di asilo nido, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Terme Vigliatore o di altri Enti Pubblici.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione tutti i soggetti del terzo settore per lo svolgimento di attività assistenziale sez. minori e tipologia Asilo Nido: Associazioni di Promozione sociali, cooperative sociali, altri soggetti di solidarietà locale, altri soggetti privati a scopo di lucro operanti in attività di carattere sociale, nonché imprese e società private, oltre che le persone giuridiche (ETS) iscritte all'albo regionale degli enti assistenziali pubblici e privati previsto dall'art. 26 l. r. 22/86 sez. minori e tipologia Asilo Nido, o comunque all'albo della Regione di appartenenza e/o i soggetti iscritti al Registro unico nazionale del Terzo settore (RUNTS) e non avere procedure di cancellazione in corso;

e in possesso dei seguenti requisiti:

- siano in possesso dei requisiti morali e professionali, 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 abbiano alcun contenzioso pendente con il Comune di Terme Vigliatore 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);

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 ditta individuale.

Sono escluse dalla gara le candidature di operatori/società riconducibili, in base ad univoci elementi, ad un unico centro decisionale.

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

In considerazione della temporaneità della locazione dell'immobile di cui al punto A), l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta al rialzo maggiore, ossia il miglior prezzo, relativa all'immobile di cui al punto B. 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 a € 700,00 comprensivo di spese utenze per l'immobile di cui al punto A; € 1750,00 per l'immobile di cui al punto B con utenze e quant'altro a carico del conduttore.

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 Terme Vigliatore, 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 Terme Vigliatore, 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:** per il primo immobile la durata è temporanea fino alla completa disponibilità ed utilizzabilità dell'immobile di cui al punto B; per il secondo immobile anni 5 (CINQUE) dalla data di stipula del contratto, rinnovabili di ulteriori 5 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 (comunque superiore all'importo posto a base di gara);
- ✓ **Aggiornamento canone:** annuale in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della L. n.392/78;
- ✓ **Modalità di pagamento:** rate trimestrali anticipate entro il 10° giorno del primo mese del trimestre di riferimento. 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'esercizio dell'attività di asilo nido, dichiarata espressamente in sede di gara. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. E' vietata la sublocazione, nonché la cessione, anche parziale, del contratto di locazione, fatta salva la disciplina di cui all'art.36 della L.392/78; 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 versare cauzione definitiva pari a n. 2 (DUE) mensilità di canone come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento attraverso pago P.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, 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 conduttore l'attivazione e/o voltura delle utenze e le relative spese di consumo (fornitura acqua e fogna, energia elettrica, ecc.), tassa rifiuti, nonché eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili relative all'immobile di cui al punto B.
- ✓ **Allestimento e arredi: il locatore si impegna a fornire** allestimenti e arredi strettamente necessari al regolare funzionamento del servizio secondo le proprie disponibilità economiche previste in bilancio, fermo restando che resta in carico al conduttore l'onere di garantire la regolarità del servizio;
- ✓ **Manutenzione ordinaria:** sono a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti 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,
- ✓ **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 dell'atto:** 100 a carico del conduttore
- ✓ **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; l'ente a sua volta può valutare la qualità del nuovo servizio, con riserva di recesso dalla locazione in via anticipata nel caso in cui fosse verificato un significativo abbassamento del livello di qualità del servizio, garantito anche grazie al personale fino ad oggi utilizzato, e accertato sulla base di segnalazioni dell'utenza secondo un sistema analogo alla Customer Satisfaction; in tal caso il recesso sarà comunicato con preavviso di tre mesi e avrà effetto dal successivo anno scolastico;
- ✓ **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;
- ✓ È 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; il conduttore dichiara di accettare controlli relativi anche allo standard di qualità da assicurare secondo i parametri minimi previsti dalle leggi regionali in materia di gestione asili nido ed alla qualità del servizio fino ad oggi reso alla comunità anche grazie al personale utilizzato, rilevata la ampia soddisfazione manifestata dall'utenza; allo stesso modo il conduttore, nella applicazione delle rette, non potrà superare l'importo massimo nel rispetto delle tariffe mensili determinate a livello regionale; si auspica la priorità per l'utenza del territorio di Terme Vigliatore
- ✓ **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.

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 generale del Comune di Terme Vigliatore, via del Mare n.69 , negli orari d'ufficio (tutti i giorni ore 9,00-13,00).

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 Terme Vigliatore via del Mare n.69 98050 TERME VIGLIATORE.

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 24/09/2024 ore 10.30 - Immobili comunali Via Lungomare e Via Don Luigi Sturzo

Le offerte dovranno pervenire a pena di esclusione all'Ufficio Protocollo nel termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 23/09/2024.

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:

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 Terme Vigliatore 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 Ente del Terzo settore per lo svolgimento di attività assistenziale sez. minori e tipologia Asilo Nido: Associazioni di Promozione sociali, cooperative sociali, altri soggetti di solidarietà locale, altri soggetti privati a scopo di lucro operanti in attività di carattere sociale, nonché imprese e società private, oppure persone giuridiche (ETS) iscritte all'albo regionale degli enti assistenziali pubblici e privati previsto dall'art. 26 l. r. 22/86 sez. minori e tipologia Asilo Nido, o comunque all'albo della Regione di appartenenza e/o di essere iscritto al Registro unico nazionale del Terzo settore (RUNTS) e non avere procedure di cancellazione in corso;

1) di non essere incorso nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui al D.Lgs. n.231/2001;

2) 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.94del d.lgs. n.36/2023;

3) 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;

4) 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;

5) che non versino in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;

6) che non abbia alcun contenzioso pendente con il Comune di Terme Vigliatore 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);

- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- 10) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che sia, anche solo parzialmente, riconducibile allo stato o situazione di cui ai punti precedenti;
- 11) 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.;
- 12) di impegnarsi, a garanzia delle obbligazioni che saranno assunte con il contratto, a presentare cauzione definitiva pari a n. 2 (due) mensilità di canone come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento con pago P.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; 20. di impegnarsi a mantenere valida l'offerta per 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- 13) di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della gara che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
- 14) 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;
- 15) di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;
- 16) di farsi carico dell'attivazione e/o voltura delle utenze, nonché delle relative spese di consumo (acqua, energia elettrica, tariffa rifiuti, ecc), nonché di eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili relative all'immobile di cui al punto B;
- 17) di autorizzare il Comune di Terme Vigliatore 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 Terme Vigliatore 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.

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.

Attestato di visita dei luoghi

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.

È 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'IMMOBILE COMUNALE DA DESTINARE AD ASILO NIDO e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

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 per ciascuno degli immobili.

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.

ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE

La gara si svolgerà in seduta pubblica presso l'Ufficio del Responsabile Area Amministrativa Affari Generali (AREA 1) del Comune di Terme Vigliatore, 1° piano, il giorno **24/09/2024 ore 10.30**.

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 complessivamente 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. 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 Terme Vigliatore, 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 Terme Vigliatore, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione locativa.

CAUSE DI ESCLUSIONE

Fermo restando quanto previsto successivamente per il soccorso istruttorio, 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) omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque omettano, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge;
- f) 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;
- h) 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 2 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 verifica 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 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. L'assegnazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti al contenuto sostanziale dell'offerta economica e della relazione tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 6 della Legge 241/90. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di locazione;

omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;

- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile. Ai fini del soccorso istruttorio verrà assegnato al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere nonché la sezione della Piattaforma dove deve essere inserita la documentazione richiesta. In caso di inutile decorso del termine, si procederà all'esclusione del concorrente dalla procedura. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la il Locatore può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitate alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

SEGGIO DI GARA

All'apertura delle buste A e B e alla valutazione dell'offerta, provvederà apposito seggio di gara, composto dal responsabile dell'area di riferimento (Area I) e da due dipendenti comunali, di cui uno anche con funzioni di verbalizzante. Il seggio, prima di espletare le proprie funzioni, dopo aver preso visione dell'elenco dei candidati, presenterà atto di accettazione di incarico e dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità ex art. 93 d.lgs 36/2023.

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 Terme Vigliatore, nella home page del sito istituzionale dell'Ente (www.comune.TermeVigliatore.it), oltre che nella sezione "Trasparenza-Bandi di gara e contratti" per 10 (dieci)

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 pec: comunetermevigliatore@pec.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 Terme Vigliatore oltre la scadenza sopra detta. Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Anna Beatrice Rizzo, responsabile Area I del Comune di Terme Vigliatore.

Terme Vigliatore, 12/09/2024

Il Responsabile AREA 1
f.to dott.ssa Anna Beatrice Rizzo