



COMUNE DI TAORMINA
Città Metropolitana di Messina

AREA TERRITORIO E AMBIENTE

BANDO PUBBLICO

PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN TAORMINA, VIA NAZIONALE SPISONE, PIANO 1, "CONDOMINIO VILLA ELISA".

CIG: _____

IL RESPONSABILE AREA TERRITORIO E AMBIENTE

In esecuzione della delibera di G.M. n. 12 del 12/05/2016 e della determina dirigenziale n. _____ del _____,

RENDE NOTO

che il giorno _____, alle ore 10,00,

presso la Sede Municipale del Comune di Taormina, Corso Umberto, 217, Ufficio Patrimonio, avrà luogo l'esperimento della procedura aperta per la locazione dell'immobile di proprietà comunale, sito in Taormina, Via Nazionale Spisone, piano 1, "Condominio Villa Elisa", identificato in catasto al fg. 2 particella 243 sub. 9, Cat.A/2, destinato a "civile abitazione".

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta, ai sensi dell'art.60 del D.Lgs. n. 50/2016 con offerta segreta, il cui prezzo sia economicamente più vantaggioso rispetto a quello fissato nell'avviso d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ed in presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Le offerte dovranno pervenire entro le ore dodici del giorno _____ al seguente indirizzo:

COMUNE DI TAORMINA
UFFICIO PROTOCOLLO
CORSO UMBERTO, 217

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - RELAZIONE TECNICA:

L'immobile, allo stato attuale, è adibito a civile abitazione sito al piano primo di un edificio a più elevazioni fuori terra. E' ubicato in zona costiera di Taormina mare, lungo l'asse viario della strada statale S.S.114, Via Nazionale Spisone. Il comprensorio oltre ad essere residenziale è caratterizzato da attività turistico-ricettive, nonché stabilimenti balneari.

All'unità immobiliare di che trattasi si accede dalla spiaggia, tramite ingresso comune dell'edificio attraverso uno spazio comune e scala condominiale.

L'immobile è di proprietà del Comune di Taormina, giusto Decreto di Destinazione per trasferimento immobile n. 10199 del 08/03/2016 M-bene-316010 da parte dell'Agenzia Nazione per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata.

Quindi trattasi di un bene confiscato e di recente fa parte dell'asse patrimoniale immobiliare dell'Ente.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare, è censita all'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio Provinciale di Messina, al catasto dei fabbricati al foglio di mappa 2, particella 243, sub. 9, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) per una superficie lorda mq.45,65, come identificato dall'allegato elaborato grafico.

L'immobile nelle strutture portanti principali e secondarie si presenta in buono stato di conservazione con evidenti segni di degrado e abbandono.

IMPORTO ANNUO A BASE D'ASTA:

Il canone annuo a base d'asta è di **Euro 7.360,00.**

Sono poste a carico delle parti nella misura del 50% l'imposta di bollo e le spese di registrazione del contratto.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione sarà di anni quattro, rinnovabile nei termini di legge, a decorrere dalla data di stipula del contratto, soggetto ai disposti delle norme vigenti in materia di locazioni, secondo lo schema contrattuale, allegato.

Alla scadenza del contratto, parte conduttrice dovrà rilasciare l'immobile libero e sgombero da persone e cose e nessun diritto di prelazione potrà vantare per la stipula di un nuovo contratto locativo.

Il conduttore, qualora ricorrono gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al locatore con preavviso di sei mesi.

CANONE DI LOCAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rata mensile anticipata entro i primi dieci giorni del mese di riferimento mediante:

- bonifico bancario intestato a Banca di Credito Cooperativo di Pachino Agenzia di Taormina - Tesoreria Comunale, CODICE IBAN: IT 72U 08713 82591 00000 00801 09;
- c.c.p. 11218989 intestato a Comune di Taormina, Servizio Tesoreria.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno in misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

SUB LOCAZIONE

E' fatto divieto al conduttore di sub locare o comunque cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte l'immobile locato senza l'autorizzazione del locatore.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione del sub affitto dei locali avranno esclusivamente valore di tolleranza privo di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso jure* del contratto.

MIGLIORIE E INNOVAZIONI

Il locale sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario tutti gli obblighi e gli oneri finanziari relative alle richieste per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni edilizie.

Gli interventi di manutenzione, di adeguamento e tutto quanto necessario a rendere l'immobile idoneo, sia sotto il profilo strutturale che igienico sanitario, dovranno essere eseguiti a cura e spese

del locatario e rimarranno per patto a beneficio della parte locatrice, senza alcun diritto di scomputo sul canone di affitto stabilito.

Lo stato manutentivo dell'immobile è quello risultante alla data di consegna.

L'aggiudicatario non potrà formulare alcuna eccezione o riserva.

DESTINAZIONE

La destinazione consentita è la seguente: **civile abitazione**.

MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza salvo il deperimento e vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

UTENZE

Il conduttore, all'atto della consegna del locale, deve intestare a proprio nome, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono, canone TV, ivi comprese *tasce e tributi comunali* le cui spese rimangono a carico del conduttore medesimo.

Sono interamente a carico del conduttore, le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia del condominio e ogni altro onere condominiale, connesso al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

VISITA LOCALI

Al locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno.

RICONSEGNA LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore, consegnerà al locatore il locale in buono stato locativo sotto pena di risarcimento di danni.

MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuita a sua colpa, negligenza o abuso, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile.

Il conduttore, si obbliga altresì, a non destinare i locali all'uso contrario all'igiene, alla sicurezza ed al decoro del condominio, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose.

GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel contratto, il conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula dello stesso, fideiussione bancaria o assicurativa del complessivo importo pari a due mensilità del canone di locazione, valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

Detta fideiussione, verrà restituita al termine della locazione sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni contrattuali assunte.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara le persone fisiche in possesso alla data di scadenza della domanda, dei requisiti richiesti dal presente bando nonché dalle vigenti norme legislative in materia.

La scelta del contraente avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

Il contratto sarà aggiudicato al concorrente che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa rispetto a quello fissato nell'avviso d'asta.

Non sono ammesse offerte in diminuzione o pari all'importo posto a base di gara.

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

In caso di parità, si procederà al sorteggio delle offerte uguali da eseguirsi in sede di gara.

REQUISITI, MODALITA' E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara, gli interessati dovranno, **a pena di esclusione**, far pervenire al Comune di Taormina, Ufficio protocollo, Corso Umberto n. 217, entro le ore 12,00 del giorno _____, **un plico sigillato** contenente l'offerta e la documentazione richiesta dal presente avviso.

Il plico contenente l'offerta e la documentazione, **pena l'esclusione dalla gara**, deve pervenire, a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata.

E' altresì facoltà dei concorrenti effettuare la consegna a mano entro il suddetto termine perentorio, all'Ufficio Protocollo del Comune di Taormina. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Oltre il termine stabilito, non sarà ritenuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o integrativa di un'offerta precedente. A tale scopo, farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del ricevimento all'Ufficio Protocollo.

Il plico, **pena l'esclusione dalla gara, deve essere chiuso, non trasparente, controfirmato sui lembi di chiusura, idoneamente sigillato**. Deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente ed all'indirizzo dello stesso, la seguente dicitura:

BANDO PUBBLICO DEL GIORNO _____, ORE 10,00,

"LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE SITO IN TAORMINA, VIA NAZIONALE SPISONE, PIANO 1, "CONDOMINIO VILLA ELISA" "NON APRIRE".

Il plico deve contenere all'interno, **a pena di esclusione, due buste a loro volta sigillate controfirmate sui lembi di chiusura**, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

"BUSTA A – DOCUMENTAZIONE"

"BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA"

Nella **"BUSTA A – DOCUMENTAZIONE"**, deve essere contenuta, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

A. (Modello 1) ISTANZA DI PARTECIPAZIONE alla gara e dichiarazione unica, redatta in carta semplice, utilizzando preferibilmente l'allegato **"modello 1"**, contenente gli estremi di identificazione dell'offerente, compresi codice fiscale debitamente sottoscritta dall'interessato nonché, dichiarazione resa ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445, con la quale:

1. dichiara di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione del contratto di locazione e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire di formulare l'offerta;
2. dichiara di aver preso visione dei locali e del loro stato manutentivo nonché di conoscere e di accettare, senza condizioni o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel presente bando, nello schema di contratto nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;
3. dichiara di non aver riportato condanne passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e comunque di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione;
4. dichiara di non versare in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relativa ad altri immobili comunali e di essere in regola con il pagamento dei tributi dovuti al Comune di Taormina;
5. dichiara di aver preso visione di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione del contratto di locazione e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire di formulare l'offerta;
6. dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. N.196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente

nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

**A 1. - FOTOCOPIA DI UN VALIDO DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO;
- CAUZIONE PROVVISORIA DI EURO 736,00 PARI AL 10% DEL CANONE ANNUO A BASE D'ASTA.**

Tale cauzione potrà essere prestata mediante polizza assicurativa o bancaria.

Nella **"BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA"**, deve essere contenuta, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

B. (Modello 2) OFFERTA ECONOMICA, resa in carta legale, sottoscritta dall'interessato redatta utilizzando preferibilmente l'allegato **"modello 2"**, contenente:

l'indicazione del prezzo del canone annuo offerto, espresso in cifre ed in lettere, in aumento, rispetto a quello posto a base d'asta.

MODALITA' E PROCEDIMENTO DI AGGIUDICAZIONE

Il soggetto deputato all'espletamento della gara, il giorno fissato, in seduta pubblica:

- procede all'apertura del plico pervenuto entro il termine previsto nonché all'apertura della **"BUSTA A – DOCUMENTAZIONE"**, verificando la regolarità della documentazione prodotta e le condizioni di ammissibilità richieste;
- per i concorrenti ammessi, nella stessa seduta o in sedute successive, procede all'apertura della **"BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA"**, leggendo ad alta voce il prezzo complessivo offerto da ciascun concorrente.

Della data di convocazione di un'eventuale seduta pubblica successiva alla prima, sarà data comunicazione in occasione della medesima prima seduta pubblica mediante avviso da pubblicarsi sul sito internet istituzionale dell'Ente.

L'aggiudicazione provvisoria in sede di gara, diventerà definitiva a seguito di provvedimento del Responsabile del Procedimento, previa verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara.

AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE

- Non saranno prese in considerazione eventuali richieste di locazione del locale in parola già pervenute. Gli interessati dovranno pertanto presentare la propria offerta secondo le modalità descritte nel presente bando.
- L'immobile potrà essere preventivamente visionato dagli interessati negli orari di apertura al pubblico degli uffici, previo appuntamento telefonico con il responsabile dell'Ufficio Patrimonio, tel.0942 610233;
- Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.
- Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.
- La Commissione aggiudicatrice, si riserva la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione quand'anche vi fossero offerte valide, di non far luogo alla gara o di prorogarne i termini senza che i partecipanti possano accampare diritti di sorta.
- Nel caso di discordanza tra il numero indicato in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.
- Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara;
- E' fatto inoltre divieto al conduttore di destinare l'immobile stesso ad usi diversi da quelli consentiti.
- L'aggiudicatario è tenuto a sottoscrivere il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta, con avvertenza che, in caso contrario, l'Amministrazione

potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria.

- *L'Amministrazione Comunale, si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non aggiudicare la locazione dei locali ai partecipanti che versino in situazione di morosità o di occupazione abusiva relative anche ad altri immobili comunali, o che non siano in regola con il pagamento dei tributi dovuti al Comune di Taormina.*
- La cauzione provvisoria sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari solo dopo la sottoscrizione del contratto di locazione. Qualora l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto, si procederà all'incameramento della stessa, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.
- La consegna dell'unità immobiliare è subordinata alla stipula del contratto di locazione.
- I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal conduttore, anche se autorizzati dal Comune, al termine del rapporto rimarranno di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt.1576, 1577, comma 2, 1592 e 1593 del Codice Civile. Al locatore è riservato il diritto di pretendere la restituzione dell'immobile locato nello stato di fatto in cui viene concesso ivi compresi migliorie e addizioni.
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto di locazione qualora l'assuntore non adempia agli obblighi contrattuali o per comprovate esigenze di pubblico interesse o per finalità sociali.
- Per quanto non previsto nel presente bando si fa espresso richiamo alle norme del Codice Civile, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di locazione.
- Ai sensi dell'art.83 del D.Lgs. n. 50/2016, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale delle dichiarazioni previste dal presente bando obbliga il concorrente che vi ha dato causa, al pagamento in favore della stazione appaltante, di una sanzione pecuniaria pari ad euro 100,00 il cui versamento è garantito dalla cauzione provvisoria. In tal caso, verrà assegnato al concorrente un termine di cinque giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie. Nei casi di irregolarità non essenziali, ovvero di mancanza o incompletezza di dichiarazioni non indispensabili, non verrà richiesta la regolarizzazione, né applicata alcuna sanzione. In caso di inutile decorso del termine di cui sopra il concorrente verrà escluso dalla gara.
- Il responsabile del procedimento procederà a verifica delle dichiarazioni corredanti l'offerta e rese dall'aggiudicatario ai sensi del D.P.R. n.445/2000. L'eventuale riscontro di difformità è causa di decadenza dall'aggiudicazione, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n.445/2000;
- Del presente avviso sarà data conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio – on line e sul sito internet istituzionale del Comune di Taormina al link "Bandi gara".
- Copia del presente avviso e di tutta la documentazione inerente la procedura, sono in pubblica visione presso l'Ufficio Patrimonio, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n.196/2003, i dati personali raccolti verranno acquisiti dall'Amministrazione appaltante e trattati anche con l'ausilio di mezzi elettronici esclusivamente per le finalità connesse alla procedura concorsuale, ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla legge.

Il titolare del trattamento è il **COMUNE DI TAORMINA.**

Taormina li,

IL RESP. AREA TERRITORIO E AMBIENTE
(Ing.Massimo Puglisi)