

Avviso per la locazione dell'immobile di proprietà comunale, composto da n. 9 unità immobiliari e n. 2 servizi igienici, sito a Ragusa Ibla in via del Mercato nn. dal 124 al 144

In esecuzione delle Deliberazioni di G.M. n. 706 del 20.12.2019 e n. 254 del 04/08/2020, nonché della D.D. n. _____ del _____, il Comune di Ragusa intende concedere in locazione l'immobile comunale, composto di nove unità immobiliari e due servizi igienici, sito a Ragusa Ibla, in via Del Mercato, nn. dal 124 al 144, per esercizio di attività commerciale e/o artigianali, nei termini di cui all'art. 2 del presente Bando, secondo procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta in rialzo più vantaggiosa per la Pubblica Amministrazione.

Art. 1 – Oggetto della gara

Oggetto della presente procedura è la locazione del complesso immobiliare, ubicato a Ragusa Ibla, in via Del Mercato, nn. dal 124 al 144, censito al catasto al Fg. 403, part. 1830, composto di nove singoli locali, sub 14, 15, 16, 6, 17, 8, 18, 19, 20, Cat. C/1 e due locali destinati a servizi igienici, a dipendenza dell'intera unità immobiliare, sub 12 e 13, Cat. E/3. Ogni locale è composto da un piano terra di mq. 29,92, da un piano primo di mq. 28,00 e da una veranda coperta dall'antistante portico, di mq. 16,97, come meglio indicato nella planimetria che si allega sotto la lettera A) al presente Bando, per farne parte integrante e sostanziale.

Art. 2 – Destinazione d'uso

Il complesso immobiliare dovrà essere gestito da un unico concessionario (Impresa, ATI. Altro).

L'immobile dovrà essere adibito per esercizio di attività commerciale e/o artigianali, legate al food e ai prodotti affini, all'artigianato tipico e artistico, alla somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorazione e punto ristoro breve, laboratori artigianali, con eventuali dimostrazioni e/o degustazioni), info service per la promozione e la vendita di servizi ai cittadini e ai turisti (trasporti di vario tipo, guide, itinerari urbani, rurali, etc.)

A sostegno e come incentivo all'insediamento, il Comune di Ragusa intende garantire:

a) Un importo di 6 mila euro annui (500 euro al mese) per tre anni da scomputare dal canone, a titolo di premialità alla realizzazione di un progetto imprenditoriale che contenga almeno due delle attività sopra indicate, ed in particolare un'attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante/caffetteria/bar/ristoro) nonché un laboratorio di artigianato tipico e/o artistico, ritenendo

che il manufatto prodotto possa costituire uno strumento di promozione del territorio locale;

b) Scomputo del canone a favore dell'aggiudicatario che decida di utilizzare e realizzare il progetto esecutivo di riqualificazione dei locali di via Del Mercato "Modifiche interne e chiusura del loggiato dell'immobile di via Del Mercato (ex mercato pubblico), Ragusa Ibla", elaborato dai competenti uffici comunali, e allegato, per estratto, sotto la lettera B) al presente Bando, per farne parte integrale e sostanziale;

c) Scomputo del canone a favore dell'aggiudicatario che decida di utilizzare e realizzare, anche se solo parzialmente, il progetto esecutivo di riqualificazione dei locali di via Del Mercato, di cui al precedente punto b), previa autorizzazione e verifica da parte dei competenti uffici tecnici comunali;

Art. 3 – Autorizzazioni concedibili

La locazione avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, ad eseguire, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali, eventuali interventi di adeguamento della struttura e a dotare la stessa degli arredi e delle attrezzature necessarie per l'espletamento del servizio oggetto di locazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le operazioni di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e tutte le operazioni necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato. Prima dell'inizio dell'attività, l'aggiudicatario dovrà presentare agli organi competenti, la richiesta per l'ottenimento di tutti i titoli e le autorizzazioni richieste dalla legge per l'attività oggetto del presente bando. L'autorizzazione all'esercizio delle attività è correlata alla struttura oggetto di gara, decade alla scadenza della locazione ed è esclusa ogni forma di trasferimento in altra sede e di subingresso di altro soggetto. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le richieste e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Art. 4 – Condizioni

- **Canone di locazione a base di gara:** Il canone annuo posto a base di gara è pari ad euro 24.732,00 (ventiquattromilasettecentotrentadue/00) oltre IVA (se dovuta) con presentazione di offerte esclusivamente in aumento e con un rialzo minimo di € 50,00 (cinquanta/00).

- **Durata del contratto:** La durata della locazione è fissata in anni sei (sei) decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto e sarà prorogata, di comune accordo e con atto scritto, per analogo periodo, ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti. Entrambe le parti potranno recedere dal contratto con disdetta di preavviso di almeno sei mesi. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

- **Cause di cessazione del contratto:**

- Scadenza del termine ultimo senza che sia intervenuto rinnovo.
- Scioglimento del soggetto assegnatario, se trattasi di persona giuridica.
- Recesso unilaterale del Comune per motivi di pubblico interesse, ordine pubblico o a seguito di eventi naturali calamitosi.
- Recesso del locatario per giusta causa, ove consentito.
- Risoluzione per inadempimento del locatario, con rivalsa sulla cauzione, nei seguenti casi:
 - 1) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del concedente, o uso contrario ad ordine pubblico e buon costume.
 - 2) mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa.
 - 3) cessione dell'assegnazione a terzi.
 - 4) grave e reiterata mancanza di pulizia dei locali.
 - 5) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e programmata.
 - 6) rilevante scadenza del decoro dell'immobile.
 - 7) mancata corresponsione del canone pattuito o delle spese protratta per oltre 90 giorni dalla scadenza, ferma rimanendo ogni iniziativa di tutela per il recupero degli importi maturati e degli interessi come per legge.

- **Depositi cauzionali:**

- Costituzione del deposito a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo annuo a base d'asta indicato nel presente bando. Tale deposito dovrà essere effettuato mediante assegno circolare

non trasferibile intestato al Comune di Ragusa ovvero tramite fideiussione bancaria o assicurativa e dovrà essere prodotto nel plico di partecipazione alla gara (Il deposito cauzionale per i concorrenti non aggiudicatari verrà svincolato entro 60 giorni dall'approvazione del verbale di gara. Per il concorrente aggiudicatario, anche provvisorio, il deposito cauzionale verrà trattenuto e fungerà da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. in caso di rifiuto a dar seguito alla stipula del contratto di locazione).

- Costituzione del deposito a garanzia della locazione. La parte locataria dovrà prestare, prima della stipula del contratto, a garanzia della locazione, una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo. (In tutti i casi in cui è previsto un risarcimento danni o in caso di credito, il Comune di Ragusa ha diritto a rivalersi sulla cauzione. La cauzione dovrà essere reintegrata da parte dell'assegnatario nel termine di trenta giorni, pena risoluzione del contratto).
- **Indennità per la perdita dell'avviamento:** il concessionario viene reso edotto che con la partecipazione alla procedura di gara, accetta la rinuncia all'indennità di cui all'art. 34 della L. 392/1978, ai sensi dell'art. 51 del RD 827 del 1924.

- **Obblighi e oneri del locatario**

In relazione all'immobile, al locatario è richiesto:

- di mantenere i locali dell'immobile in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare alla scadenza contrattuale tutti i locali dell'immobile in buono stato;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;
- di stipulare adeguata polizza assicurativa RCT, con un massimale unico di € 1.000.000,00. Copia della polizza dovrà essere consegnata all'Ufficio Gestione Affari Patrimoniali;

In relazione all'esercizio dell'attività al locatario è richiesto:

- di utilizzare la struttura per l'esercizio delle attività di cui all'art. 2.

Sono ad esclusivo carico del locatario:

- la pulizia e la custodia dell'intero complesso immobiliare
- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, TV, ecc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi
- la corresponsione di ogni tassa o contributi dovuti per legge
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato
- Le spese del contratto dipendenti e conseguenti saranno a carico della parte locatrice, comprese le spese di registrazione e ogni altra spesa derivante e conseguente alla locazione.

Inoltre:

- L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Ragusa, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione. In tal caso l'aggiudicatario non potrà avanzare né potrà far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Ragusa della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la locazione;
- La parte locataria dovrà prestare, prima della stipula del contratto, a garanzia della locazione, una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo;
- L'immobile verrà consegnato, successivamente alla stipula del contratto, previo sopralluogo effettuato in contraddittorio alla presenza di un tecnico comunale;
- Qualsiasi eccezione sullo stato dell'immobile dovranno essere presentate per iscritto all'atto del sopralluogo e, in mancanza di rilievi, l'immobile si riterrà consegnato nelle dovute condizioni;
- La consegna ed il rilascio dell'immobile devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti;
- E' vietata l'esecuzione di lavori di qualsiasi natura senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice, fermo restando che a fine rapporto non sarà accettata nessuna richiesta di indennizzo;
- Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile assegnato sono acquisite in proprietà dal Comune dal momento della loro esecuzione ai sensi dell'art. 934 del c.c. Il Comune non è tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo;
- La parte locatrice potrà liberamente disporre delle attrezzature, suppellettili e beni mobili di sua proprietà, adibiti ed utilizzati per lo svolgimento dell'attività, senza che il Comune abbia l'obbligo di riscattarli o di corrispondere indennizzi, rimborsi o compensi a qualunque titolo e sempre che ciò possa avvenire senza nocumento dell'immobile.

- La parte locataria solleva il Comune di Ragusa da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività svolte;
Per quant'altro non previsto si osserveranno le disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 5 – Canone di locazione – modalità di pagamento

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone, dovrà avvenire con rate semestrali anticipate, entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ogni anno, tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Tesoreria Comunale, indicando la causale del versamento. Il canone sarà aggiornato a cadenza annuale, a partire dal quarto anno, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 6 – Sublocazione

E' fatto espresso divieto al locatario di sublocare o comunque cedere, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

Art. 7 - Procedura e criteri di assegnazione

Procedura aperta, con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà formulato offerta al rialzo più vantaggiosa per la P.A. rispetto al prezzo posto a base di gara di € 24.732,00 (ventiquattromilasettecentotrentadue/00) con un rialzo minimo di € 50,00 (cinquanta/00). A garanzia dell'offerta è richiesto il versamento di un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo annuo a base d'asta indicato nel presente bando. Tale deposito dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Ragusa ovvero tramite fideiussione bancaria o assicurativa. Il deposito cauzionale per i concorrenti non aggiudicatari verrà svincolato entro 60 giorni dall'approvazione del verbale di gara. Per il concorrente aggiudicatario, anche provvisorio, il deposito cauzionale verrà trattenuto e fungerà da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. in caso di rifiuto a dar seguito alla stipula del contratto di locazione.

La mancata produzione della documentazione comprovante la costituzione del deposito cauzionale comporterà l'esclusione dalla gara e la non apertura dell'offerta economica.

Art. 8 -Termini e modalità di presentazione dell'offerta

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, presso **l'Ufficio Protocollo del Comune di Ragusa – C.so Italia n. 72 – 97100 – Ragusa.**

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile. A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno _____** presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Si procederà all'apertura delle buste il giorno _____ alle ore _____

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca, con una striscia di carta incollata o equivalente, con impresso il timbro o le iniziali del concorrente e dovrà recare l'indicazione: "**OFFERTA PER LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE DI VIA DEL MERCATO NN. DA 124 A 144.**"

Nel plico dovranno essere incluse:

1. Dichiarazione sostitutiva (Allegato A) resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR n°

445/2000, corredata da copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore, con la quale il partecipante indica i propri dati anagrafici, recapito, numeri telefonici, codice fiscale e funzione rappresentativa e dichiara:

- a) di conoscere e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni del presente Bando, nonché del Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare di proprietà comunale;
- b) di essersi recato sul posto e di essersi reso conto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile stesso, nonché di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
- c) di prendere atto che l'immobile viene locato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- d) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, amministrazione controllata o concordato preventivo, e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, né versa in stato di sospensione dell'attività commerciale e/o artigianale;
- e) di non avere a proprio carico emissione di condanna penale passata in giudicato ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.c., per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari. Nel caso in cui, invece, si versi in alcuna delle due circostanze, occorre indicare le condanne subite e le fattispecie di reato che le hanno originate, al

fine di consentire alla commissione di valutarne la natura;

f) di non avere procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

g) di non essere stato protestato per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del Bando;

h) di non aver commesso violazioni gravi definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;

i) l'insussistenza dello stato di responsabilità per colpa grave per false dichiarazioni nel fornire informazioni ad una pubblica amministrazione;

l) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia;

m) di essere a conoscenza che saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la stipula del contratto, comprese le spese di registrazione e quelle derivanti e conseguenti alla locazione.

Qualora l'offerta sia presentata a nome di più persone, la superiore dichiarazione deve essere resa da ognuna di esse.

2. Dichiarazione (Allegato B) resa ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 codice civile, di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nel bando e più specificatamente:

- Che l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Ragusa, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione.
- Che l'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente senza possibilità di rilanci.
- Che a garanzia dell'offerta dovrà essere costituito un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo annuo a base d'asta indicato nel presente bando. Sul deposito cauzionale non maturano gli interessi legali.
- Che nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di locazione nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale e l'Ente procederà all'aggiudicazione del concorrente secondo classificato.
- Che la parte locatrice dovrà prestare, prima della stipula del contratto, a garanzia della locazione, una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo (su cui non maturano interessi).
- Che il pagamento del canone, dovrà avvenire con rate semestrali anticipate, entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ogni anno;
- Che il canone sarà aggiornato a cadenza annuale, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

- Che il mancato pagamento del canone dovuto, comporta la risoluzione dell'assegnazione e l'inizio automatico dell'iter legale per l'esazione del credito, salvo il recupero delle cauzioni;
- Che deve essere stipulata adeguata polizza assicurativa RCT, con un massimale unico di € 1.000.000,00;
- Che sono a carico della parte conduttrice tutti gli oneri ed i costi riguardanti i pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, TV, ecc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi.
- Che sono a carico della parte locatrice ogni tassa o contributo dovuto per legge.
- Che la parte locatrice deve provvedere, a propria cura e spese, ad eseguire, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali, eventuali interventi di adeguamento ordinario della struttura e a dotare la stessa degli arredi e delle attrezzature necessarie per l'espletamento del servizio oggetto di locazione.
- Che sono a carico del locatario tutte le operazioni di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e tutte le operazioni necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.
- Che prima dell'inizio dell'attività, la parte locatrice deve presentare agli organi competenti, la richiesta per l'ottenimento di tutti i titoli e le autorizzazioni richieste dalla legge per l'attività oggetto del presente bando.
- Che la parte locatrice dà atto che l'autorizzazione all'esercizio delle attività è correlata alla struttura oggetto di gara, che decade alla scadenza della locazione ed che è esclusa ogni forma di trasferimento in altra sede e di subingresso di altro soggetto.
- Che sono a carico della parte locatrice la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.
- Che la struttura sarà utilizzata per l'esercizio delle attività di cui all'art. 2, del presente bando.
- Che l'immobile locato deve essere mantenuto in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza.
- Che alla scadenza contrattuale l'immobile deve essere consegnato in buono stato.
- Che tutte le nuove opere realizzate sull'immobile assegnato saranno acquisite in proprietà dal Comune che è tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.
- Che la parte locatrice potrà liberamente disporre delle attrezzature, suppellettili e beni mobili di sua proprietà, adibiti ed utilizzati per lo svolgimento dell'attività, senza che il Comune abbia l'obbligo di riscattarli o di corrispondere indennizzi, rimborsi o compensi a qualunque titolo e sempre che ciò possa avvenire senza nocumento dell'immobile.
- Che deve essere consentita al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.
- Che sono a carico della parte locataria le spese del contratto dipendenti e conseguenti, comprese le spese di registrazione e ogni altra spesa derivante e conseguente alla locazione.

- Che la parte locataria rinunzia all'indennità di cui all'art. 34 della L. 392/1978, ai sensi dell'art. 51 del RD 827 del 1924.
- Che la parte locataria solleva il Comune di Ragusa da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività svolte.

ALLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DEVE ESSERE ALLEGATA FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL SOGGETTO SOTTOSCRITTORE O DEI SOGGETTI SOTTOSCRITTORI A PENA DI ESCLUSIONE.

- 3. Assegno Circolare** non trasferibile intestato al Comune di Ragusa, ovvero fideiussione bancaria o assicurativa, costituente deposito cauzionale infruttifero, dell'importo di Euro 2.473,20 pari al 10% del prezzo a base di gara.
- 4. Offerta Economica (Allegato C)** L'offerta, redatta in bollo, su modello conforme a quello predisposto da questa Amministrazione, dovrà esprimere in cifre ed in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta, il canone annuo offerto in aumento, con un rialzo minimo di € 50,00 (cinquanta/00) rispetto al valore stimato a base d'asta indicato nel presente Bando. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile per esteso dall'offerente.

In caso di discordanza tra il canone annuale indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più favorevole per l'Amministrazione Comunale. L'offerta è immediatamente vincolante per chi la formula, mentre il Comune di Ragusa risulterà vincolato solo con la determinazione a contrattare, previa verifica dell'insussistenza delle cause ostative.

Art. 9 – Procedura e disposizioni varie

Il giorno _____ avrà luogo in seduta pubblica l'apertura dei plichi, al fine di verificare le dichiarazioni presentate e il possesso dei requisiti richiesti, nonché l'esame delle offerte presentate stilando una graduatoria provvisoria.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, di non procedere ad alcuna aggiudicazione, a proprio insindacabile giudizio senza che i concorrenti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta.

Saranno dichiarate inefficaci ed inammissibili e comporteranno l'esclusione del proponente dalla Gara:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto ad altra precedente;
- le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta, propria o di altri;

- le offerte inferiori al valore stimato a base d'asta, con l'avvertenza che l'offerta deve essere esclusivamente in aumento e con un rialzo minimo di € 50,00, come indicato nel presente Bando;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente Bando;
- le offerte non contenenti la documentazione indicata nel presente Bando;
- le offerte non sottoscritte o non redatte nei termini indicati nel presente Bando.

Non sarà inoltre consentita in sede di gara la presentazione di alcuna offerta.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta in aumento rispetto al prezzo base.

Dell'esito della gara verrà data comunicazione sul sito Internet del Comune di Ragusa.

L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione della determinazione dirigenziale del Dirigente del Settore Gestione Affari Patrimoniali.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del formale atto di locazione, a semplice avviso dell'Amministrazione Comunale, effettuato a mezzo pec o raccomandata con a.r.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente tratterà il deposito cauzionale e procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

La parte locataria dovrà prestare, prima della stipula del contratto, una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo.

Saranno a carico del locatario le spese di registrazione e ogni altra spesa inerente o conseguente alla locazione.

Il verbale di affidamento ha valore provvisorio, essendo la stipula del contratto di locazione subordinata al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente.

Art. 10 – Altre informazioni

- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del concorrente.
- l'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base di trattativa.
- Il deposito cauzionale per i concorrenti non aggiudicatari verrà svincolato entro 60 giorni dall'approvazione del verbale di gara. Per il concorrente aggiudicatario, anche provvisorio, il deposito cauzionale verrà trattenuto e fungerà da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. in caso di rifiuto a dar seguito alla stipula del contratto di locazione.

- La partecipazione alla gara di cui al presente bando comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute e la rinuncia a qualsiasi azione volta al riconoscimento di oneri o indennizzi.
- Nel caso che due o più concorrenti presentino identica offerta si procederà a sorteggiare il nominativo al quale aggiudicare la locazione dell'immobile.
- L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara
- Le spese di contratto e consequenziali tutte, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.
- Le operazioni di selezione saranno espletate dalla Commissione di cui all'art. 19 comma 3 del vigente Regolamento delle alienazione e degli atti di disposizione sul Patrimonio immobiliare di proprietà comunale;
- Il verbale di affidamento ha valore provvisorio, essendo la stipula del contratto di locazione subordinata al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente.
- Per quanto non previsto nel presente avviso sarà fatto riferimento al vigente Regolamento delle alienazione e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare di proprietà comunale e ai principi generali dell'ordinamento giuridico.
- Il presente bando viene pubblicato sul sito internet del Comune di Ragusa (<http://www.comune.ragusa.gov.it>) per 60 giorni
- La visita all'immobile verrà concordata previo appuntamento con il rag. Carmelo Campo dell'Ufficio Centri Storici – Tel: 0932/676783 – email: c.campo@comune.ragusa.gov.it
- Per ogni ulteriore informazione riguardante le attività commerciali o artigianali oggetto di gara, ci si potrà rivolgere alla dott.ssa Susanna Salerno dell'Ufficio Sviluppo Economico - Tel: 0932/676442 – email: s.salerno@comune.ragusa.gov.it
- Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura di gara, ivi compresa la visione della documentazione integrale del progetto, ci si potrà rivolgere alla dott.ssa Antonietta Rella dell'ufficio Patrimonio - Tel: 0932/676245 - email: antonietta.rella@comune.ragusa.gov.it
- Il presente avviso può essere consultato e ritirato presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Ragusa – C.so Italia 72 (orari di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì 8.30/13.30 – martedì e giovedì 15.30/17.00) - Tel. 0932/676245 e può essere scaricato dal sito Internet del Comune.

ALLEGATO "A"

OGGETTO: GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN VIA DEL MERCATO NN. DA 124 A 144

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 47 – D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto
(nome e cognome/ ragione sociale)

nato aProv. (.....) il

residente (con sede legale) in prov. (.....)

Via/piazza

Codice fiscale (partita IVA)

(1) Iscrizione CCIAA di (2) N. R.E.A.

(3) R.I. tel.

(1) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

(2) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

(3) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

Tel..... Fax.....

e.mail:

consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000

DICHIARA

- a) di conoscere e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni del presente Bando, nonché del Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare di proprietà comunale;
- b) di essersi recato sul posto e di essersi reso conto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile stesso, nonché di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
- c) di prendere atto che l'immobile viene locato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- d) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, amministrazione controllata o concordato preventivo, e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, né versa in stato di sospensione dell'attività commerciale e/o artigianale;
- e) di non avere a proprio carico emissione di condanna penale passata in giudicato ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.c., per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari. Nel caso in cui, invece, si versi in alcuna delle due

circostanze, occorre indicare le condanne subite e le fattispecie di reato che le hanno originate, al fine di consentire alla commissione di valutarne la natura;

f) di non avere procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

g) di non essere stato protestato per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del Bando;

h) di non aver commesso violazioni gravi definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;

i) l'insussistenza dello stato di responsabilità per colpa grave per false dichiarazioni nel fornire informazioni ad una pubblica amministrazione;

l) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia;

m) di essere a conoscenza che saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la stipula del contratto, comprese le spese di registrazione e quelle derivanti e conseguenti alla locazione.

Qualora l'offerta sia presentata a nome di più persone, la superiore dichiarazione deve essere resa da ognuna di esse.

Data

Firma.....

Alla dichiarazione deve essere allegata una copia fotostatica del documento di identità del soggetto sottoscrittore.

Se ricorre il caso, inoltre, allegare:

Copia dell'atto costitutivo se trattasi di società o associazioni/fondazioni;

Copia dello statuto sociale se trattasi di persone giuridiche.

ALLEGATO “B”

OGGETTO: GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN VIA DEL MERCATO NN. DA 124 A 144

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto

(nome e cognome / ragione sociale)

nato aProv. (.....) il

residente (con sede legale) in prov.

(.....) Via/piazza

Codice fiscale (partita IVA)

(1) Iscrizione CCIAA di (2) N. R.E.A.

(3) R.I.

1) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

(2) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

(3) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

tel. Fax

e.mail:

DICHIARA

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 codice civile, di conoscere e espressamente approvare le seguenti condizioni indicate nel bando in oggetto:

- Che l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Ragusa, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione.
- Che l'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente senza possibilità di rilanci.
- Che a garanzia dell'offerta dovrà essere costituito un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo annuo a base d'asta indicato nel presente bando. Sul deposito cauzionale non maturano gli interessi legali;
- Che nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di locazione nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale e l'Ente procederà all'aggiudicazione del concorrente secondo classificato.

- Che la parte locatrice dovrà prestare, prima della stipula del contratto, a garanzia della locazione, una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo (su cui non maturano interessi).
- Che il pagamento del canone dovrà avvenire con rate semestrali anticipate, entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ogni anno.
- Che il canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- Che il mancato pagamento del canone dovuto, comporta la risoluzione dell'assegnazione e l'inizio automatico dell'iter legale per l'esazione del credito, salvo il recupero delle cauzioni.
- Che deve essere stipulata adeguata polizza assicurativa RCT, con un massimale unico di € 1.000.000,00.
- Che sono a carico della parte conduttrice tutti gli oneri ed i costi riguardanti i pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, TV, ecc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi.
- Che sono a carico della parte locatrice ogni tassa o contributo dovuto per legge.
- Che la parte locatrice deve provvedere, a propria cura e spese, ad eseguire, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali, eventuali interventi di adeguamento ordinario della struttura e a dotare la stessa degli arredi e delle attrezzature necessarie per l'espletamento del servizio oggetto di locazione.
- Che sono a carico del locatario tutte le operazioni di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e tutte le operazioni necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.
- Che prima dell'inizio dell'attività, la parte locatrice deve presentare agli organi competenti, la richiesta per l'ottenimento di tutti i titoli e le autorizzazioni richieste dalla legge per l'attività oggetto del presente bando.
- Che la parte locatrice dà atto che l'autorizzazione all'esercizio delle attività è correlata alla struttura oggetto di gara, che decade alla scadenza della locazione ed che è esclusa ogni forma di trasferimento in altra sede e di subingresso di altro soggetto.
- Che sono a carico della parte locatrice la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.
- Che la struttura sarà utilizzata per l'esercizio delle attività di cui all'art. 2 del Bando.
- Che l'immobile locato deve essere mantenuto in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza.
- Che alla scadenza contrattuale l'immobile deve essere consegnato in buono stato.
- Che tutte le nuove opere realizzate sull'immobile assegnato saranno acquisite in proprietà dal Comune che è tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.
- Che la parte locatrice potrà liberamente disporre delle attrezzature, suppellettili e beni mobili di sua proprietà, adibiti ed utilizzati per lo svolgimento dell'attività, senza che il Comune abbia l'obbligo di riscattarli o di corrispondere indennizzi, rimborsi o compensi a qualunque titolo e sempre che ciò possa avvenire senza nocumento dell'immobile.
- Che deve essere consentita al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.
- Che sono a carico della parte locatrice le spese del contratto dipendenti e conseguenti, comprese le spese di registrazione e quelle derivanti e conseguenti alla locazione.
- Che la parte locatrice rinuncia all'indennità di cui all'art. 34 della L. 392/1978, ai sensi dell'art. 51 del RD 827 del 1924.
- Che la parte locatrice solleva il Comune di Ragusa da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività svolte.

Data

Firma

OGGETTO: GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN VIA DEL MERCATO NN. DA 124 A 144

MODULO INDICAZIONE OFFERTA ECONOMICA

Il sottoscritto
..... (nome e cognome / ragione sociale)

nato a Prov. (.....) il

residente (con sede legale) in

prov. (.....) Via/piazza

Codice fiscale (partita IVA)

(1) Iscrizione CCIAA di

(1) da non compilare se non si è in possesso del dato richiesto

tel. Fax :.....

e.mail:

OFFRE

per la locazione dell'immobile di via Del Mercato nn. da 124 a 144

IL PREZZO DI:

Euro (in cifre) ¹

Euro (in lettere)

Data

Firma

.....

¹ L'offerta deve essere esclusivamente in aumento e con un **rialzo minimo di € 50,00** rispetto al valore stimato a base d'asta