



Serv. Determinazioni Dirigenziali
Trasmessa: Se H II - III
IV - V - APB
il 22-10-2014
Il Resp. del servizio
L'Incarico Direttivo
(Dr. Rosario Spata)

CITTÀ DI RAGUSA

SETTORE II

Servizio 5° - Gestione Affari Patrimoniali

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Annotata al Registro Generale In data <u>22-10-2014</u> N.ro <u>1962</u> N. 222 Settore II Data 20.10.2014	OGGETTO: Approvazione Avviso per la locazione dell'immobile di proprietà comunale di via San Vito 174 e 176
--	--

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ DEI FONDI

BIL.

CAP.

IMP.

FUNZ.

SERV.

INTERV.

IL RAGIONIERE

L'anno duemilaquattordici il giorno venti del mese di ottobre
nell'ufficio del settore II, Gestione affari patrimoniali, consulenza appalti, gare e
aste, contratti, su proposta del Funzionario C.S. Antonietta Rella, il Dirigente, Dr.
Rosario Spata ha adottato la seguente determinazione:

IL DIRIGENTE

Premesso che con la Deliberazione di G.M. n. 375 del 18.09.2014 è stato disposto di cedere in locazione al miglior offerente, ai sensi dell'art. 9 comma 8 del Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare del Comune di Ragusa, l'immobile comunale di via San Vito nn. 174 e 176;

Che è stato altresì disposto di avviare la procedura ad evidenza pubblica (secondo le modalità previste all'art. 19 del Regolamento Comunale) con pubblicazione del bando sul sito Internet del Comune di Ragusa e relativo Comunicato Stampa;

Visto il Bando predisposto dal Servizio Patrimonio e rilevato che nello stesso, così come prescritto dal Regolamento Comunale, sono indicati i requisiti per concorrere all'assegnazione, i criteri per la formulazione della graduatoria, nonché le modalità per partecipare alla selezione;

Ritenuto, pertanto, di poter approvare il bando di gara relativo alla locazione dell'immobile comunale di via San Vito nn. 174 e 176 e di avviare la procedura ad evidenza pubblica con la pubblicazione del bando di gara sul sito Internet del Comune di Ragusa per un periodo di quindici giorni;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 2000, in ordine alle funzioni e responsabilità della dirigenza;

Visto il vigente Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 30/10/1997 e s.m.i. e, in particolare, gli artt. 53 e 65 del predetto regolamento in ordine, rispettivamente, alle competenze e attribuzioni dei dirigenti e alla forma e pubblicità delle determinazioni dirigenziali;

DETERMINA

Approvare il bando di gara relativo alla locazione dell'immobile di via San Vito nn. 174 e 176 e avviare la procedura ad evidenza pubblica con la pubblicazione del bando di gara sul sito Internet del Comune di Ragusa per un periodo di quindici giorni.

Allegati - Parte integrante:

Avviso di gara per la locazione dell'immobile di via San Vito nn. 174 e 176

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II
Dr. Rosario Spata



Da trasmettersi d'ufficio, oltre che al Sindaco ed al Segretario Generale, ai seguenti settori/uffici: Settore III; Settore IV; Settore V

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II
Dr. Rosario Spata

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned over the printed name of the official.

SETTORE SERVIZI CONTABILI E FINANZIARI

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151, 4° comma, del TUEL.

Ragusa 21/10/2014

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA



Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della stessa determinazione dirigenziale, e di averne trasmesso copia al Segretario Generale.

Ragusa 22 OTT. 2014

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE

Licitra Giovanni

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal 22 OTT. 2014 al 29 OTT. 2014

Ragusa 30 OTT. 2014

IL MESSO COMUNALE

Avviso per la locazione di un'immobile di proprietà comunale sito in via San Vito 174 e 176

In esecuzione della deliberazione G.M. n. 375 del 18.09.2014, nonché della D.D. n. _____ il Comune di Ragusa intende concedere in locazione l'immobile di proprietà comunale sito in VIA SAN VITO 174 e 176, da destinare a struttura ricettiva secondo procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta in rialzo più vantaggiosa per la Pubblica Amministrazione

Parte integrante e sostanziale
della determinazione dirigenziale
N. 1962 del 22-10-2014

Art. 1 – Dati catastali

L'immobile in oggetto è catastalmente identificato al Fg. 269, p.lle 257 e 261 (N.C.E.U. di Ragusa) ed è composto da un piano seminterrato di mq 229,66, da un piano rialzato di mq 265,76 e da un piano primo di mq 242,63, con una superficie lorda complessiva dei tre livelli di mq 738,05, oltre a mq 43,00 di terrazza sita al piano seminterrato, come meglio indicato nelle allegate planimetrie che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando.

Art. 2 – Destinazione d'uso e autorizzazioni concedibili

L'immobile può essere destinato a struttura ricettiva (previo cambio di destinazione d'uso a cui provvederà il Comune di Ragusa) e necessita di alcuni interventi di manutenzione che saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

La locazione avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario 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. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico/sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali. 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. 3 – Condizioni

- **Canone di locazione a base di gara:** Il canone annuo posto a base di gara è pari ad euro 21.000,00 (ventunomila/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 nove (nove) 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 nove anni, il locatore può 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 cessazione 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 conduttore, con rivalsa sulla cauzione, nei seguenti casi:

i) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del concedente, o uso contrario ad ordine pubblico e buon costume.

ii) mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa.

iii) cessione dell'assegnazione a terzi o fruizione, anche parziale, di diverso utilizzatore.

iv) grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e programmata.

v) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e programmata.

vi) rilevante scadenza del decoro dell'immobile.

vii) 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.

- **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 conduttrice 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:** 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 conduttore**

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;
- di stipulare adeguate polizze assicurative contro i danni causati all'immobile, per responsabilità civile e a copertura del rischio di terzi utilizzatori per un massimale di € 2.5000.000,00. Copia della polizza dovrà essere consegnata all'Ufficio Gestione Affari Patrimoniali;

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- la sorveglianza, la pulizia e la custodia dell'immobile
- 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 conduttrice, comprese le spese di registrazione e le spese di rogito notarile 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 conduttrice 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 conduttrice 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.

9

Art. 4 – 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 sul conto corrente postale del Comune o tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Tesoreria Comunale, indicando la causale del versamento. Pertanto, dopo il primo, che dovrà essere versato contestualmente alla stipula del contratto, a copertura di quanto residua del semestre in scadenza, i successivi canoni dovranno essere versati entro il 10 di gennaio ed entro il 10 luglio di ogni anno. 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.

Art. 5 – Sublocazione

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

Art. 6 - 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 € 21.000,00 (ventunomila/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. 7 -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 _____ del giorno _____ presso il recapito sopraindicato.

Si procederà all'apertura delle buste nella stessa giornata alle ore _____.

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

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 VIA SAN VITO 174 E 176".

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) 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 non versare nelle cause ostative di cui all'art. 10 della L. n. 575/1965;
 - m) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia;
 - n) di essere a conoscenza che saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la stipula del contratto, comprese le spese di registrazione e quelle per gli atti derivanti dallo stesso quali le spese di rogito notarile e ogni altra spesa derivante e conseguente alla locazione.Qualora l'offerta sia presentata a nome di più persone, la superiore dichiarazione deve essere resa da ognuna di esse.

Per le ditte, le società e le cooperative: autocertificazione ai sensi dell'art 46 del DPR n° 445/2000, resa dal legale rappresentante, attestante l'iscrizione presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato registro imprese da cui risulti la composizione della società, e che la stessa non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o amministrazione controllata. Qualora la dichiarazione e l'offerta siano presentate da un procuratore è necessario indicare gli estremi dell'atto di procura e specificatamente, le generalità del rappresentato e del rappresentante.

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 la mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni del bando o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
- 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, in deroga a quanto stabilito dalla L. 392/78 e da ogni e qualsiasi disposizione legislativa
- 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 conduttrice dovrà prestare, prima della stipula del contratto, a garanzia della locazione, una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo (su cui in deroga alle vigenti leggi non maturano interessi).
- Che il pagamento del canone dovrà avvenire con rate semestrali anticipate. Pertanto, dopo il primo, che dovrà essere versato contestualmente alla stipula del contratto, a copertura di quanto residua del semestre in scadenza, i successivi canoni dovranno essere versati entro il 10 di gennaio ed entro il 10 luglio di ogni anno.
- 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 contro i danni causati all'immobile, per responsabilità civile e a copertura del rischio di terzi utilizzatori per un massimale di € 2.500.000,00
- 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 conduttrice ogni tassa o contributo dovuto per legge.
- Che la parte conduttrice deve compiere, a propria cura e spese, 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 sono a carico della parte conduttrice 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. Il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico/sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dello stesso, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali.
- 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 deve essere consentita al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.
- Che sono a carico della parte conduttrice le spese del contratto dipendenti e conseguenti, comprese le spese di registrazione e quelle per gli atti derivanti dallo stesso quali le spese di rogito notarile e ogni altra spesa derivante e conseguente alla locazione.
- Che la parte conduttrice 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 conduttrice 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 2.100,00 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. 8 – Procedura e disposizioni varie

Il giorno _____ alle ore _____ 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 pervenute per telegramma o telefax;
- le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta, propria o di altri;
- le offerte inferiori al valore del prezzo minimo dell'immobile 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 potrà scegliere un notaio di fiducia e dovrà presentarsi per la stipula del formale atto di locazione, a semplice avviso dell'Amministrazione Comunale, effettuato a mezzo 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 conduttrice dovrà prestare, prima della stipula del contratto, una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo.

Saranno a carico dell'acquirente le spese di rogito, 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. 9 – 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; si avverte, ad ogni buon fine, che nella procedura di assegnazione l'Amministrazione è libera di pervenire o meno alla locazione secondo proprio giudizio di merito sulle offerte pervenute.
- 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.
- la mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara;
- 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 notarili, 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 15 giorni
- La visita agli immobili verrà concordata previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico Tel: _____
- 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.

Art. 10 – Tutela della privacy

Ai sensi dell'art. 13 del D.Leg.vo 30.6.2003, n. 196 si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena osservanza dei diritti e della riservatezza delle persone.

Ragusa, _____

Il Dirigente del Settore II
F.to Dott. Rosario Spata



ALLEGATO "A"

OGGETTO: GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA SAN VITO 174 E
176

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA
DELL'ATTO DI NOTORIETA'**
(Art. 47 - D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto

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

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

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

Via/piazza

Codice fiscale (partita IVA)

.....

Iscrizione CCI/AA di N. R.E.A.

R.I. 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) 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 non versare nelle cause ostative di cui all'art. 10 della L. n. 575/1965;
- m) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia;
- n) di essere a conoscenza che saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la stipula del contratto, comprese le spese di registrazione e quelle per gli atti derivanti dallo stesso quali le spese di rogito notarile e ogni altra spesa derivante e conseguente 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 VIA SAN VITO 174 E 176

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto

(nome e cognome / ragione sociale)

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

residente (con sede legale) in

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

Codice fiscale (partita IVA)

Iscrizione CCIAA di N. R.E.A.

R.I. 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 la mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni del bando o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
- 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, in deroga a quanto stabilito dalla L. 392/78 e da ogni e qualsiasi disposizione legislativa
- 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 conduttrice dovrà prestare, prima della stipula del contratto, a garanzia della locazione, una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo (su cui in deroga alle vigenti leggi non maturano interessi).



- Che il pagamento del canone dovrà avvenire con rate semestrali anticipate. Pertanto, dopo il primo, che dovrà essere versato contestualmente alla stipula del contratto, a copertura di quanto residua del semestre in scadenza, i successivi canoni dovranno essere versati entro il 10 di gennaio ed entro il 10 luglio di ogni anno.
- 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 contro i danni causati all'immobile, per responsabilità civile e a copertura del rischio di terzi utilizzatori per un massimale di € 2.500.000,00
- 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 conduttrice ogni tassa o contributo dovuto per legge.
- Che la parte conduttrice deve compiere, a propria cura e spese, 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 sono a carico della parte conduttrice 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. Il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico/sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dello stesso, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali.
- 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 deve essere consentita al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.
- Che sono a carico della parte conduttrice le spese del contratto dipendenti e conseguenti, comprese le spese di registrazione e quelle per gli atti derivanti dallo stesso quali le spese di rogito notarile e ogni altra spesa derivante e conseguente alla locazione.
- Che la parte conduttrice 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 conduttrice 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 VIA SAN VITO 174 E
176**

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)

.....

Iscrizione CCIAA di N. R.E.A.

R.I. tel. Fax :

e.mail:

OFFRE

per la locazione dell'immobile di via san Vito n. 174 e 175

IL PREZZO DI:

Euro (in cifre) ¹

Euro (in lettere)

.....

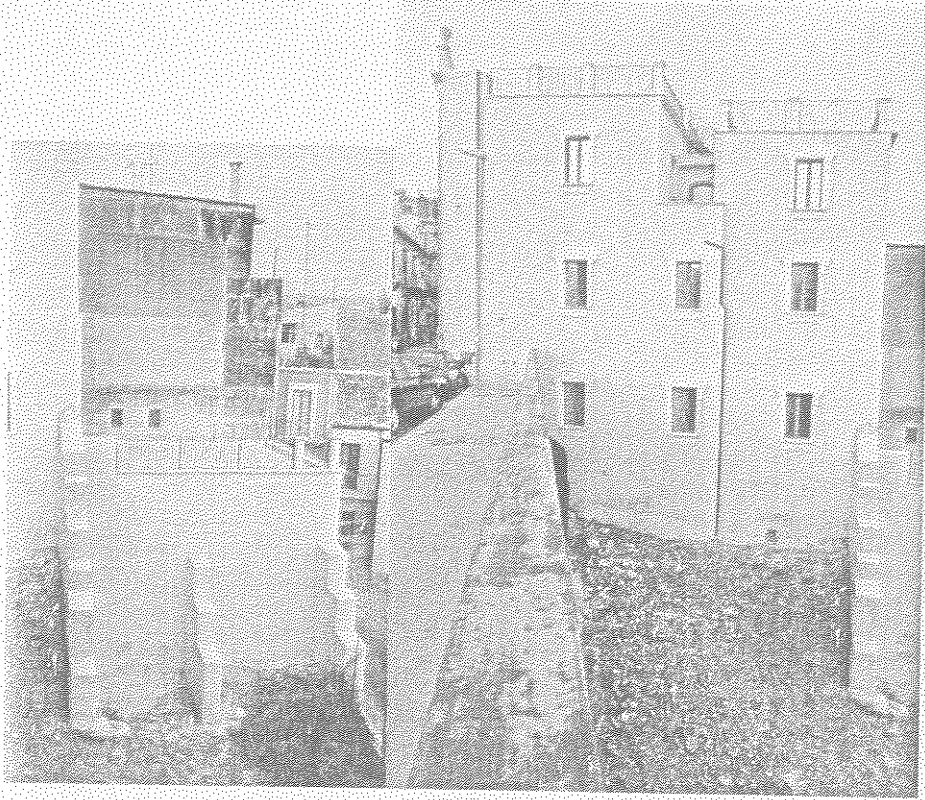
Data

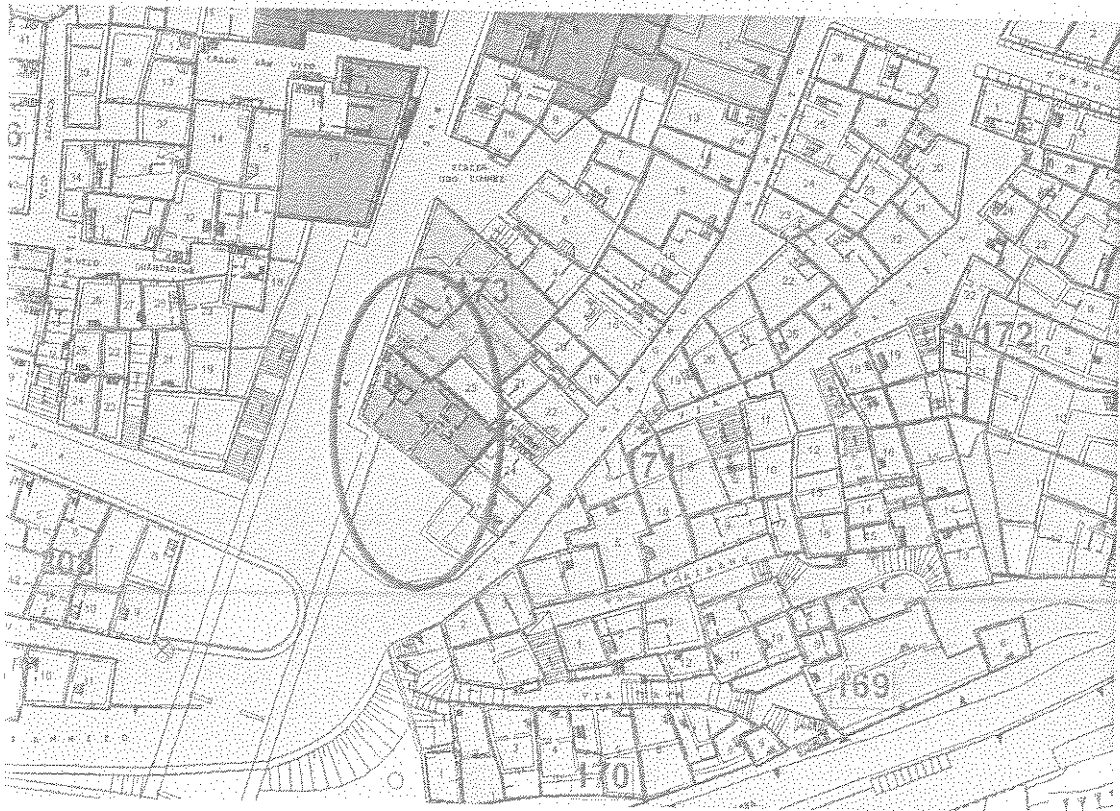
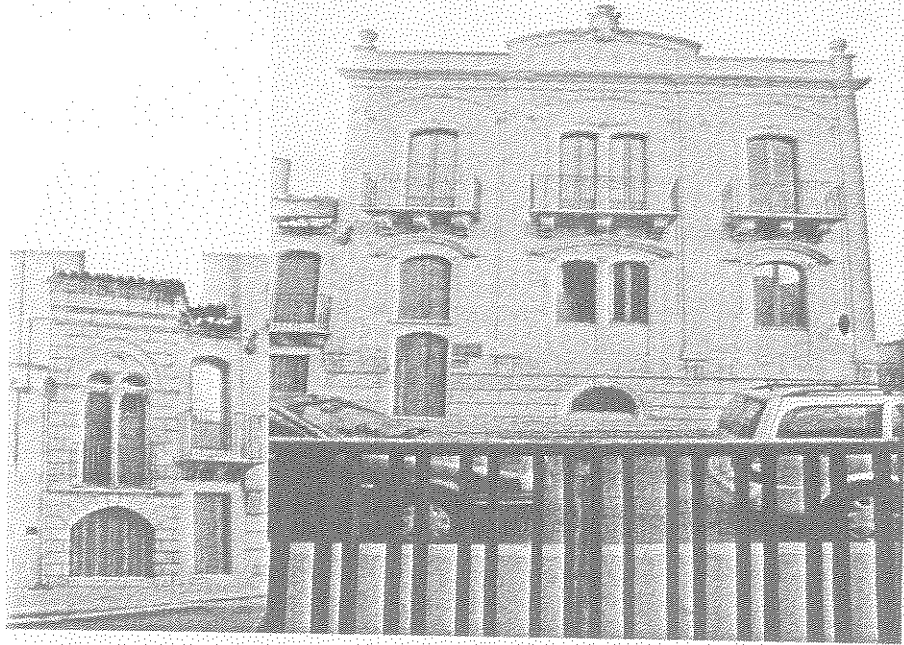
Firma

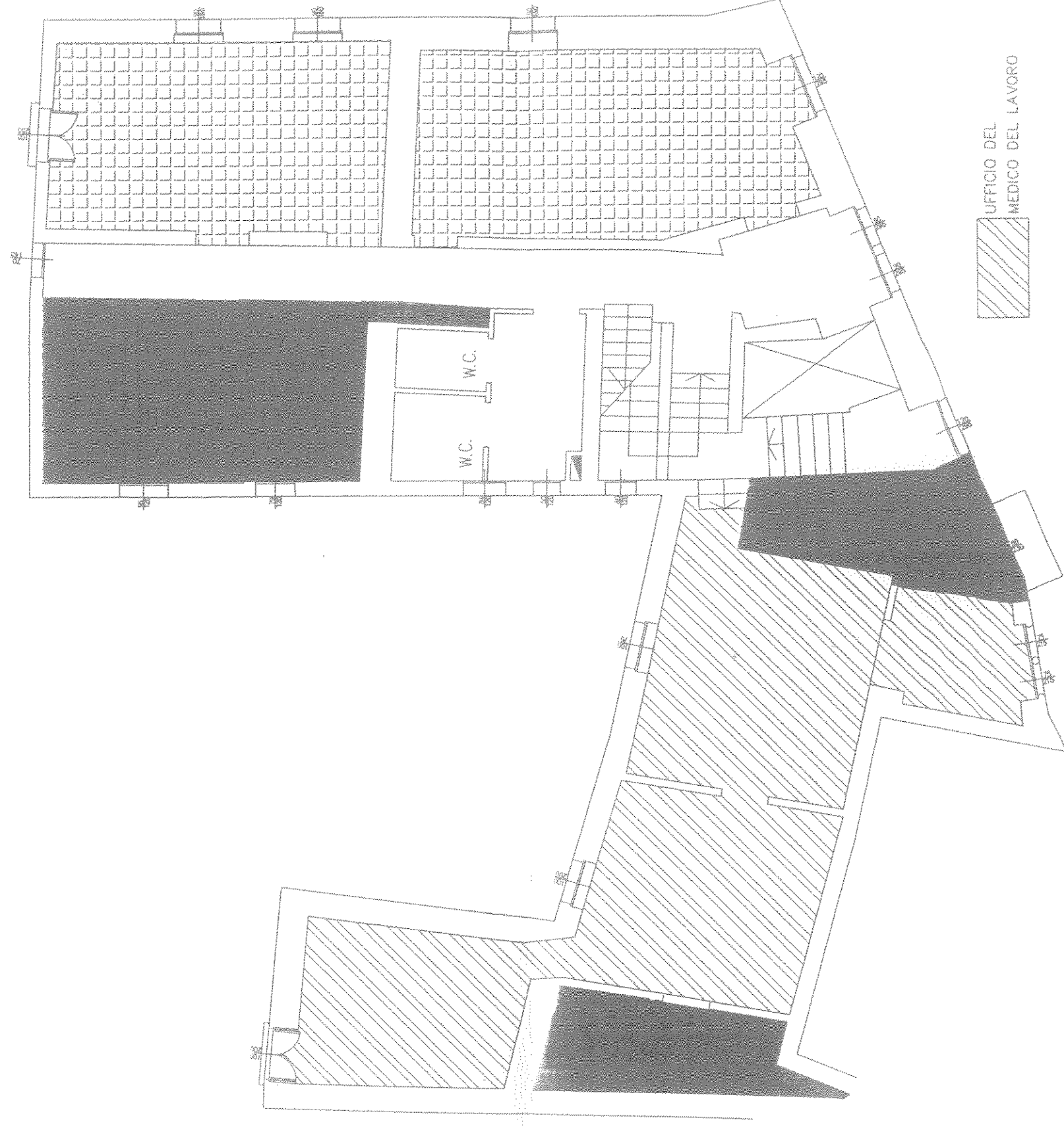
.....

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

4



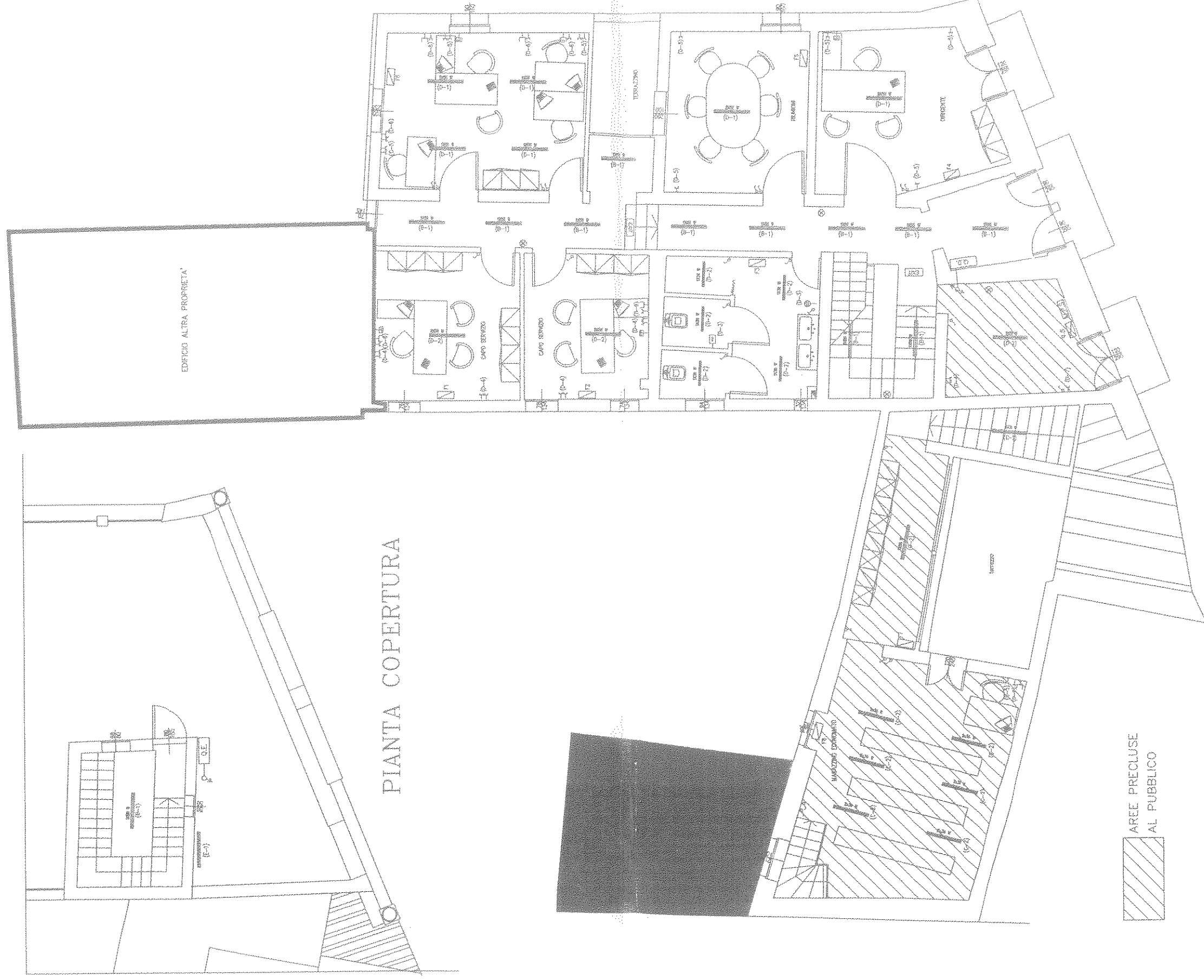




PIANTA PIANO RIALZATO

SC 1:100

HQ 265.16



PIANTA PIANO PRIMO

MQ 242,63