

# COMUNE DI ROSSANA

PROVINCIA DI CUNEO

Via XII Luglio, 2 - 12020 ROSSANA (Cuneo) - Tel e Fax 017564101

Cod. Fisc. 85000270042 - Partita IVA 00466830049

e-mail: [info@comune.rossana.cn.it](mailto:info@comune.rossana.cn.it) p.e.c.: [rossana@cert.ruparpiemonte.it](mailto:rossana@cert.ruparpiemonte.it)

Prot. 1244

Rossana lì, 26/03/2024

## BANDO DI GARA ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UNA UNITA' ABITATIVA UBICATA IN FRAZ. LEMMA N. 3

scadenza ore 12,00 del giorno giovedì 02 maggio 2024

### 1. ENTE CONCEDENTE:

COMUNE DI ROSSANA

### 2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Rossana, in attuazione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 02/05/2023, della determinazione S.T. n. 48 del 13/06/2023 e della determinazione s.t. n. 55 del 04/07/2023, intende concedere in locazione il seguente immobile:

- Frazione Lemma n. 3 – Foglio 4 particella 58 subalterno 9 – categoria A/3 – rendita € 61,97– superficie commerciale circa mq 56,62 - superficie calpestabile circa mq 42,2.

(si tratta dell'unità abitativa più prossima alla scala di accesso)

Il rapporto tra il Comune e il locatore si configura come **contratto di locazione abitativa ai sensi della L. 431/1998**.

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si rimanda alla relazione allegata con riferimento all'unità abitativa subalterno 9.

### 4. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di **anni 4 (quattro)**, rinnovabili tacitamente per altri 4 anni, a decorrere dalla sottoscrizione del contratto di locazione. Si applica la L. 431/1998.

### 5. CONDIZIONI PREVISTE PER LA LOCAZIONE

La locazione dell'unità immobiliare sarà oggetto di specifico contratto con il Comune, che conterrà le seguenti condizioni ed elementi fondamentali. Per ulteriori dettagli si rimanda allo **schema di contratto** allegato.

Obblighi del conduttore:

- Il conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile.
- Sarà onere del locatore impegnarsi proteggere dal gelo gli impianti idrosanitari nel periodo invernale con il mantenimento di un minimo di riscaldamento o con controllo delle temperature o scarico integrale degli impianti.

- Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, e termici.
- Saranno a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, acqua, telefono, fibra ottica, ecc., nonché le spese per la fornitura e trasporto del combustibile (pellet).

Obblighi del locatore (Comune di Rossana):

- provvedere alla manutenzione straordinaria delle strutture, degli impianti e dell'area di pertinenza, in ragione della priorità degli interventi e delle risorse di bilancio disponibili, in tempi congrui; non saranno considerati a carico del Comune interventi di manutenzione straordinaria derivanti dalla mancata effettuazione della manutenzione ordinaria;
- Procedere alla ripartizione delle spese comuni con cadenza annuale

**CLAUSOLE CONTRATTUALI** In caso di morosità oltre TRE mensilità, il Comune procede all'incameramento della garanzia pari alle mensilità non versate; se la garanzia non viene reintegrata, il Comune procede con la risoluzione del contratto.

## 6. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo complessivo a base d'asta è fissato in € **1.800,00** annui (pari a € **150,00 mensili**).

Il canone annuo complessivo, comprensivo dell'incremento offerto in sede di gara, dovrà essere versato in quattro rate trimestrali anticipate di pari valore, da corrispondersi entro il 10° giorno del primo mese del trimestre di riferimento. Sarà facoltà del conduttore optare per il pagamento mensile, entro il 10 di ogni mese.

In caso di ritardato pagamento oltre 90 giorni dalla data di scadenza della rata trimestrale, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di addivenire all'immediata rescissione del contratto, fatta salva la riscossione delle rate o porzioni di esse maturate fino a quel momento e dei relativi interessi.

## 7. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura i seguenti soggetti:

- persone fisiche o imprese o associazioni, in possesso dei requisiti a contrarre con la pubblica amministrazione e che siano in regola con il versamento di tasse, imposte o importi a vario titolo dovuti al Comune di Rossana alla data di scadenza per la presentazione delle offerte.

## 8. REQUISITI RICHIESTI

I soggetti partecipanti dovranno essere in possesso dei seguenti **requisiti soggettivi**:

- Assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- Assenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (antimafia)

Ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, il possesso dei requisiti di cui sopra sarà autocertificato dai soggetti interessati in sede di presentazione dell'istanza, mediante sottoscrizione della dichiarazione di cui all'"ALLEGATO A2".

## 9. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

I concorrenti per partecipare alla gara devono presentare apposita istanza secondo le modalità di seguito precisate.

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione possono pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Rossana, a rischio dei concorrenti, per mezzo della posta o di terze persone o a mano, con l'avvertenza che non saranno presi in considerazione i pieghi che per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore o di fatto di terzi, non risultino pervenuti a destinazione entro il termine di scadenza.

Oltre il termine di scadenza non sarà considerata valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto ad offerte precedenti.

I soggetti interessati potranno prendere parte alla gara facendo pervenire il plico al COMUNE DI ROSSANA, Via XII luglio n. 2 – 12020 ROSSANA (CN) - entro le ore 12,00 del giorno giovedì 02 maggio 2024.

#### CONTENUTO DEL PLICO

Il plico contenente l'offerta e la documentazione dovrà essere debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e recare sull'esterno la seguente dicitura:

#### LOCAZIONE ALLOGGIO FRAZ. LEMMA N. 3

oltre all'intestazione del mittente, relativo indirizzo dello stesso, c.f./partita iva, n. telefono e fax, indirizzo mail e PEC.

Il plico dovrà contenere all'interno, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- 1. ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E OFFERTA ECONOMICA** (modello **ALLEGATO A**), in competente bollo, sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente, con allegata copia fotostatica di un documento di identità sottoscritto.

Deve essere indicato il **canone mensile** offerto, **maggiore rispetto al canone mensile posto a base d'asta pari a € 150,00. Non verranno prese in considerazione offerte uguali o inferiori al canone mensile a base d'asta. Le offerte dovranno avvenire al rialzo con multipli di 5,00 €**; nel caso il rialzo non venga effettuato per multipli di 5,00 €, la commissione provvederà d'ufficio all'arrotondamento al multiplo inferiore, con la precisazione che le offerte dovranno essere in aumento e pertanto offerte di importo pari all'importo a base d'asta non saranno ammesse.

L'offerta si intende presentata per l'**alloggio subalterno 9**, ovvero il primo alloggio che si raggiunge dopo la scala di accesso.

- 2. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**, resa e sottoscritta, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., dal legale rappresentante, amministratore o soggetto munito di potere di rappresentanza, relativamente al possesso dei requisiti, di cui al precedente paragrafo 8, secondo lo schema allegato (modello **ALLEGATO A2**), corredata da copia di un documento d'identità del sottoscrittore, in corso di validità; è necessario compilare solo uno dei due modelli disponibili, in base alla qualità del richiedente (persona fisica o impresa)

- 3. GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA**

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata, a pena di esclusione, da cauzione provvisoria pari a **€ 150,00** (euro centocinquanta/00) e costituita, a scelta del concorrente:

- a) con versamento presso la **Tesoreria del Comune di ROSSANA Filiale di Verzuolo IBAN IT810030694695510000300003** (allegando copia della quietanza comprovante il deposito);
- b) con fideiussione bancaria o assicurativa o fideiussione rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art.107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n.385.

Si precisa che è l'effettuazione del sopralluogo di presa visione dell'immobile è obbligatoria a pena di esclusione. L'attestazione sarà rilasciata soltanto al richiedente se persona fisica o legale rappresentante della società, munito di documento d'identità e di certificazione comprovante la qualifica in caso di società. Il sopralluogo di presa visione potrà essere eseguito solo previo appuntamento telefonico con gli Uffici Comunali (Tel. 0175-64101) da richiedersi entro 5 giorni dal termine per la presentazione delle offerte.

Non è necessario allegare l'attestazione di presa visione all'istanza. L'attestazione sarà conservata dal Comune.

#### 10. MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE.

La concessione verrà aggiudicata con il criterio del miglior prezzo.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida.

Nel caso di offerte uguali, si procederà applicando i seguenti criteri: priorità 1) persone residenti a Rossana al 01/01/2023, priorità 2) persone che non hanno compiuto 40 anni alla data di pubblicazione del bando.

In caso di eventuale ulteriore parità, il presidente del seggio invita i richiedenti, se presenti in sede di gara, ad un esperimento di miglioria sull'offerta economica proposta. Nel caso che nessuno dei concorrenti sia presente o voglia migliorare l'offerta, si procede a sorteggio in seduta pubblica ai sensi del 2° comma dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924, n. 827.

La stazione appaltante può altresì decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea.

La procedura di gara si conclude con la proposta di aggiudicazione dichiarata in sede di gara.

Previa verifica della proposta di aggiudicazione, ai sensi del comma 1 dell'art. 33, del D.Lgs. 50/2016 la stazione appaltante provvede all'aggiudicazione. A seguito della verifica del possesso dei requisiti autocertificati in sede di gara, l'aggiudicazione diverrà efficace. L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta, ai sensi del comma 6 dell'art. 32 del D.Lgs. 50/2016.

Il contratto sarà stipulato nelle forme di legge.

## 11. SVOLGIMENTO GARA E APERTURA DEI PLICHI:

La gara si svolgerà presso gli uffici del Comune di Rossana in via XII luglio n. 2 il giorno **venerdì 03 maggio 2024 alle ore 9,00**, in seduta pubblica, alla quale potranno assistere i soggetti concorrenti. La data della seduta pubblica potrà subire variazioni che verranno comunicate sul sito del Comune almeno 24 ore prima dello svolgimento della seduta pubblica.

Il seggio di gara procederà alla verifica dell'integrità dei plichi pervenuti e successivamente all'apertura della busta, alla verifica della completezza della documentazione richiesta ed alla redazione della graduatoria con assegnazione provvisoria degli alloggi.

La mancanza della cauzione determinerà l'esclusione dell'offerta.

Il seggio di gara si riserva di richiedere chiarimenti sulla documentazione presentata.

In caso di mancanza, incompletezza o di ogni altra irregolarità essenziale della documentazione di gara al concorrente interessato viene assegnato un termine massimo di dieci giorni per provvedere alla regolarizzazione di tale documentazione. **Non possono comunque essere regolarizzate le firme mancanti sull'istanza di partecipazione e sull'offerta.**

L'esito provvisorio della gara verrà comunicato a ciascun concorrente. Successivamente si provvederà alla verifica della sussistenza dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione, nelle forme e nei modi di legge.

All'esito positivo delle verifiche, si procederà con il provvedimento di aggiudicazione, che verrà comunicata a ciascun concorrente e reso pubblico nelle forme di legge.

## 12. VALIDITA' OFFERTA

Gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte.

## 13. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO.

La stipula del contratto di locazione è subordinata ai seguenti adempimenti.

L'aggiudicatario dovrà produrre:

- i. **garanzia** versamento del canone di locazione, del rispetto degli obblighi contrattuali, della corretta restituzione dei locali alla scadenza contrattuale e per l'eventuale risarcimento di danni, non imputabili a normale usura, eventualmente arrecati alle strutture e agli impianti, pari a n. **SEI mensilità** (da prestare mediante deposito cauzionale o fideiussione bancaria). In caso di deposito cauzionale, non verranno corrisposti interessi legali.
- ii. **polizza incendio a garanzia del rischio locativo** con massimale sul valore di ricostruzione a nuovo pari a 250.000,00, compreso il ricorso terzi da incendio verso proprietà di terzi con un massimale di € 500.000,00

Per i soggetti aggiudicatari la garanzia provvisoria prestata sarà trattenuta a titolo di acconto sulla prima mensilità, mentre ai non aggiudicatari sarà svincolata o restituita con lettera liberatoria da parte dell'Amministrazione, oppure restituita in caso di versamento in tesoreria, entro 30 giorni dall'esecutività del provvedimento di formale aggiudicazione.

L'aggiudicatario sarà tenuto, previa presentazione della documentazione richiesta, alla stipulazione di regolare contratto di locazione secondo la normativa vigente.

Fino a tale momento il Comune non si riterrà formalmente impegnato.

**Le spese amministrative, di registrazione del contratto di locazione e imposta di bollo saranno ripartite al 50% fra il locatore ed il conduttore**

In caso di inadempienza ai suoi obblighi, l'affidatario incorrerà nella decadenza da ogni suo diritto, l'affidamento sarà risolto e il Comune sarà sciolto da ogni impegno, restando salva per l'Amministrazione, oltre l'incameramento della garanzia provvisoria, ogni ulteriore azione di risarcimento danni, come pure la facoltà di affidare la locazione al concorrente che segue nella graduatoria.

Sarà a carico del conduttore ogni tassa presente o futura che disposizioni di legge inderogabili non pongano espressamente a carico del locatore.

Il conduttore, in caso di società, è tenuto a comunicare tempestivamente all'Amministrazione ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari, nella struttura di impresa e negli organismi tecnici e amministrativi.

#### **14. CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

L'atto di presa in carico dell'alloggio sarà, obbligatoriamente, proceduto dall'effettuazione di apposito sopralluogo tra il conduttore e un rappresentante del Comune. L'inventario, la ricognizione e l'esatta consistenza dei beni ed il loro stato saranno accertati da un apposito **verbale**, redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti, che dovrà essere allegato al contratto di locazione.

Il Comune avrà il diritto di accedere alle unità immobiliari per compiere verifiche e azioni tecniche, previo preavviso al locatore con congruo anticipo.

Alla scadenza della locazione, in caso di mancato rinnovo, sarà eseguito un ulteriore sopralluogo con cui saranno verificate le condizioni di riconsegna dell'immobile al Comune.

#### **15. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBAFFITTO**

Il conduttore non potrà cedere la locazione, né subaffittare, in tutto o in parte, gli immobili concessi in locazione, a pena di nullità.

Qualsiasi atto diretto a nascondere l'eventuale cessione o subaffitto, fa sorgere nell'Amministrazione il diritto alla risoluzione del contratto senza ricorso ad atti giudiziari, con incameramento della cauzione e risarcimento dei danni.

#### **16. RECESSO DEL CONDUTTORE**

Si fa riferimento a quanto contenuto a norma dell'art. 4 L. 392/1978. L'eventuale recesso, da parte del conduttore, prima della scadenza del contratto, dovrà essere notificata al Comune a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica certificata con un anticipo di almeno sei mesi, con **adeguata motivazione che dovrà essere accolta dall'Amministrazione**. Il concessionario sarà tenuto al pagamento del canone dovuto fino al rilascio della struttura.

#### **17. REVOCA DELLA LOCAZIONE E DIRITTO DI RECESSO**

E' facoltà dell'Ente concedente revocare la locazione prima della scadenza, a proprio insindacabile giudizio, in caso di violazioni del contratto di concessione o gravi inadempienze da parte del concessionario agli obblighi assunti; in tale ipotesi, alla revoca si aggiunge il risarcimento del danno.

Il recesso dal contratto sarà consentito nelle ipotesi previste dalla normativa vigente, unilateralmente da parte del Comune, con preavviso di almeno sei mesi, da effettuarsi a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica certificata.

## **18. CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA.**

Sono oggetto di esclusione dalla gara:

- a. l'irregolare modalità o ritardo nella presentazione del plico;
- b. la non integrità del plico contenente l'offerta ed i documenti o l'irregolare confezionamento dello stesso rispetto a quanto disposto dal presente bando;
- c. la mancata, irregolare o incompleta presentazione della dichiarazione e/o documentazione richiesta dal presente bando, salva la richiesta integrazioni, così come indicato al paragrafo 11) del presente bando;
- d. la mancata apposizione della firma del richiedente, titolare/legale rappresentante, sull'istanza di partecipazione – dichiarazione e foglio di offerta;
- e. garanzia provvisoria mancante o non conforme a quanto richiesto al punto A3) del paragrafo "contenuto del plico" del presente bando.

**Le offerte condizionate sono nulle.**

**Trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.**

**Non sono ammesse offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione del canone offerto.**

## **19. TRATTAMENTO DATI PERSONALI.**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento ineriscono la procedura di gara di quanto oggetto del presente bando, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- b) i diritti dei soggetti interessati sono quelli di cui agli artt. 15, 16, 17 18, 20, 21 e 22 del REG. UE 2016/679, ai quali si rinvia.

## **20. ALTRE INFORMAZIONI**

Qualsiasi aggiornamento in merito alla presente procedura (variazione date, rettifiche, esiti...) verrà pubblicato all'Albo pretorio on-line del Comune di Rossana.

## **21. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.**

Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è l'arch. RIBERO Laura, responsabile del servizio tecnico: Tel 017564101 - e-mail [tecnico@comune.rossana.cn.it](mailto:tecnico@comune.rossana.cn.it)

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO TECNICO  
Laura Arch. RIBERO  
(documento firmato digitalmente)