



COMUNE DI CASTELGRANDE
Provincia di Potenza



C. C.129 - 1 - 2024-10-25 - 0006404

Prot. Generale n° 0006404 P

Data: 25/10/2024 Ora: 11.54 24

Classific:

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE PER UN PERIODO DI ANNI 20 DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO IN CONTRADA SERRA DELLE FORCHE – ALL'INTERNO DELL'AREA PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - P.I.P..

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visti e richiamati i seguenti documenti:

- la deliberazione del C.C. in data 07.08.2024, con la quale è aggiornamento/integrato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali - anno 2024-2026", ai sensi dell'art. 58 del d.l. 25.06.2008, n.112, con l'inserimento, ai fini della locazione, tra l'altro, dell'immobile in oggetto;
- la D.C.C. n. 13 del 29.04.2024, con la quale è stata variata la destinazione d'uso dell'immobile denominato Centro attrezzature a Servizio del P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) sito in Castelgrande alla c.da Serra delle Forche, all'interno dell'area P.I.P., , identificato al NCEU al Foglio 31, particella 1072, da: fabbricato per Servizi per aziende del P.I.P. a fabbricato per attività produttive (produzione e/o trasformazione di beni), al fine di valorizzare il predetto immobile mediante la concessione in locazione finalizzata all'uso produttivo vero e proprio, quali produzione e/o trasformazione di beni;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 16.10.2024 con la quale si stabilivano i seguenti indirizzi per la procedura di locazione dell'immobile in argomento
- determinazione del responsabile del servizio tecnico n. 152.295 del 25/10/2024, di indizione della gara e di approvazione del presente avviso pubblico;

RENDE NOTO

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la locazione produttiva dell'immobile di proprietà comunale situato in contrada Serra delle Forche, all'interno del piano per gli insediamenti produttivi - P.I.P., destinato Ad attività produttive (produzione/trasformazione di beni);.

1.0 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

LOCALE DESTINATO AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

Identificazione : Immobile da destinare ad uso produttivo sito nel comune di Castelgrande in contrada Serra delle Forche – area P.I.P.

Dati catastali: N.C.E.U./Castelgrande Foglio 31, particella 1072 – Categoria F06. Categoria definitiva e classe da definire ad ultimazione del fabbricato. Allo stato risulta in FASE DI COMPLETAMENTO.

Il fabbricato, composto da due piani fuori terra, realizzato negli anni 90, ha struttura portante in cemento armato, e si presenta in buone condizioni statiche, **RISULTA REALIZZATO NELLA SOLA PARTE STRUTTURALE, NEGLI INTONACI ESTERNI E COPERTURA, ED E' PRIVO DI OGNI RIFINITURA INTERNA (IMPIANTI, INTONACI, PAVIMENTI, INFISSI, ECC.),** ad eccezione di una porzione di circa mq 130,00 al piano terra che risulta quasi completa. L'intera superficie lorda del fabbricato è pari a mq 760,00 (mq 380,00 per piano).

Pertinenze: Fanno parte del bene oggetto della locazione le pertinenze cortilizie che circondano il fabbricato.

L'immobile necessita di interventi di completamento quali impianti, infissi, pavimenti, servizi e di ogni altra opera per renderlo agibile, che saranno a totale carico del Comune locatore. L'immobile, pertanto, sarà disponibile soltanto a seguito di tali interventi, presumibilmente entro quattordici mesi dalla stipula del contratto con il locatario.

Importo locazione intero periodo di anni 20 , IVA esente: € 155.040,00 (diconsi euro centocinquantamilaquarantai/00).

Cauzione provvisoria. L'operatore Economico dovrà versare con le modalità previste dall'art. 106 del decreto 36/2023, una cauzione provvisoria pari al 2% (due per cento) dell'importo posto a base di gara di € 155.040/00 (diconsi €. centocinquantacinquemilaquaranta/00) e quindi pari a € 3.100,80 (diconsi €. Tremilacento/80).

Informazioni: L'immobile sarà disponibile entro quattordici mesi dalla data di stipula del contratto di locazione. Entro tale termine il Comune provvederà alla esecuzione dei lavori di completamento dell'immobile stesso.

2.0 - IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE ANNUALE

L'immobile sarà concesso in locazione al canone annuale minimo, oltre IVA se dovuta, di € 7.752/00 (diconsi settemilasettecentocinquantadue/00), da aggiornarsi annualmente nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

L'importo a base d'asta è quantificato in €. 155.040/00 (diconsi €.centocinquantacinquemilaquaranta/00), pari al più probabile canone annuo di locazione, determinato nella relazione di stima elaborata dal personale tecnico dell'Ente, in applicazione dei valori minimi individuati per le microzone del territorio comunale dall'Osservatorio Immobiliare.

3.0 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione, avrà durata di anni 20 (diconsi venti), ciò in considerazione dell'investimento che l'operatore economico dovrà sostenere per l'avvio dell'attività.

4.0 - MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

a) L'immobile,

1. deve essere destinato esclusivamente ad attività produttiva per produzione e/o trasformazione di beni; a tale scopo in fase di presentazione dell'offerta il

concorrente operatore economico dovrà presentare una relazione dettagliata circa l'attività da svolgere; la destinazione ad uso produttivo dovrà rimanere per l'intero periodo del contratto. È fatto divieto di sublocazione, pena la risoluzione del contratto;

- b) viene assegnato in locazione a corpo. **L'amministrazione Comunale, provvederà, a proprie spese, a completare l'immobile in argomento in ogni sua parte ed a renderlo agibile per lo scopo cui è dato in locazione; pertanto, il locatario potrà indicare lavorazioni e/o modifiche e suggerimenti nella fase di redazione del progetto, per meglio adeguare la struttura medesima all'attività da svolgere nell'immobile.**
- c) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali in locazione, aree di pertinenza o impianti esistenti, nonché alla loro destinazione, senza il consenso scritto del locatore; a violazione di tale obbligo sarà motivo di risoluzione del contratto; eventuali lavori preventivamente autorizzati ed effettuati saranno ad intero carico del conduttore senza possibilità di rivalsa sul locatore.
- d) Restano a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria.
- e) Il pagamento del canone locativo, così come determinato al termine della procedura di gara, dovrà avvenire con rate annuali uguali e anticipate, entro il 31 gennaio dell'anno corrente. Per il primo anno, relativamente alla frazione dell'anno corrente, il pagamento dovrà avvenire prima della stipula del contratto di locazione.
- f) **Il conduttore si impegna a dare inizio all'attività produttiva entro il termine di mesi dieci dalla data di CONSEGNA DELL'IMMOBILE ULTIMATO IN OGNI SUA PARTE.**
- g) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio dell'attività anche conseguenti a fatti di terzi.
- h) Le spese di bollo per la formalizzazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore; il locatore provvederà alla registrazione del contratto e al pagamento dell'imposta di registro, che nella misura di legge, prevista pari al 50 % del totale, dovrà essere rimborsata dal conduttore. Resta parimenti a carico del conduttore ogni altra spesa per allacci e/o volture delle utenze a servizio dell'immobile ovvero tasse ed imposte correlate previste per legge a carico del conduttore.
- i) Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione speciale in materia.

5.0 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Potranno presentare la domanda di partecipazione al bando i soggetti che, fatte salve le verifiche di cui ai motivi di esclusione o alla presenza di cause di decadenza, sospensione o divieto da cui possa derivare l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, alla data di pubblicazione del medesimo bando, siano in possesso dei requisiti morali e professionali e non incorrono in nessuna delle clausole di esclusione di cui agli art. 93/94 del decreto 36.2023.

Il Comune di Castelgrande in qualità di "locatore" si riserva la facoltà di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte anche prima della stipulazione del contratto. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali che discendono dalle dichiarazioni mendaci.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei contro-interessati è disciplinato dalla L. 241/90. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 della D.Lgs. 196/2003 a cui si rinvia espressamente e

che sono esercitabili con le modalità della legge n° 241/90.

6.0 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E TERMINE DI SCADENZA

I soggetti interessati dovranno far pervenire, entro e non oltre le ore 14.00 del 27/11/2024 (non farà fede il timbro postale) la propria domanda, debitamente sottoscritta a pena di esclusione ai sensi del DPR 445/2000, in busta chiusa, recante la dicitura "PUBBLICO INCANTO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO CENTRO A SERVIZIO DEL PIP, SITO IN CASTELGRANDE, LOCALITÀ PIANO PIP SERRA DELLE FORCHE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE - PIZZERIA - CONTIENE OFFERTA ECONOMICA - NON APRIRE", utilizzando esclusivamente il modulo allegato A del presente avviso, da inviarsi soltanto con le seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata A/R;

- consegna a mani al seguente indirizzo:

Ufficio Protocollo Generale presso Municipio di Castelgrande – Via Marconi n. 39 – Castelgrande, indirizzato a "Comune di Castelgrande, Ufficio Tecnico – Via Marconi n. 39 , 85050 Castelgrande";

Il plico deve recare il nominativo e l'indirizzo del concorrente completo del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica certificata.

Il Comune di Castelgrande non avrà alcuna responsabilità conseguente il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione del Comune di Castelgrande.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute oltre i termini di scadenza sopra indicati.

Il plico dovrà contenere, sempre a pena di esclusione, la documentazione appresso indicata:

- La Domanda di partecipazione al Bando **formulata esclusivamente sull'apposito modulo B** debitamente sottoscritta e contenente le dichiarazioni ed impegni nello stesso contenuti.
- Fotocopia del documento di identità personale in corso di validità del sottoscrittore.
- Una busta sigillata relativa all'offerta economica, anche questa formulata **esclusivamente sul modulo A allegato** al presente avviso.

- FIDEIUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA A CORREDO DELL'OFFERTA COSTITUITA a pena di esclusione, a garanzia e tutela dell'affidabilità dell'offerta pari al 2% (due per cento) dell'importo posto a base di gara di €. 155.040/00 (diconsi €. centocinquantacinquemilaquaranta/00) e quindi pari a €. 3.100,80 (diconsi €. Tremilacento/80).
