COMUNE di SANTO STEFANO DI CAMASTRA

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

ADERENTE ALL'ENTE PARCO DEI NEBRODI

COMUNE D'EUROPA

AVVISO PUBBLICO

per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in c.da Letto Santo s.n.c. denominato Ex Scuola materna Favatà (Fg. di mappa 2, part.2864) da destinare a "**Centro Diurno per il trattamento dei disturbi dello spettro autistico e disturbi generalizzati dello sviluppo**".

1. PREMESSA

Con Delibera di G.C. n. 25 del 06/02/2025, al fine di conseguire un'efficiente utilizzazione del proprio patrimonio, l'Amministrazione comunale si è determinata a procedere alla concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in c.da Letto Santo s.n.c. denominato Ex Scuola materna Favatà (Fg. di mappa 2, part.2864) da destinare a "**Centro Diurno per il trattamento dei disturbi dello spettro autistico e disturbi generalizzati dello sviluppo**", con aggiudicazione al soggetto che avrà presentato la migliore offerta economica secondo le modalità ed i criteri di cui al presente avviso.

Con determina sindacale n. 11 del 11/03/2025, è stato nominato il tecnico esterno quale componente della Commissione Valutazioni di cui all'art. 4 del *Regolamento per la gestione dei beni immobili del patrimonio del Comune*, approvato con D.C.C. n. 13 del 30/03/1999 per la redazione della perizia di stima occorrente per la determinazione del canone per l'affidamento in locazione del bene.

In data 18/03/2025, è stato redatto il Verbale di Stima, allegato al presente Avviso, da parte della Commissione Valutazioni.

Con Determinazione n. 40 del 18/03/2025 del Capo Area Vigilanza, Manutenzione e Servizi a Rete è stato approvato il presente Avviso e la modulistica.

2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'unità immobiliare, rappresentata nella planimetria allegata al presente atto, meglio identificata catastalmente al NCEU Comunale, Foglio 2, particella 2864, è costituita da un fabbricato ad una elevazione f.t., ha una superficie di circa mq 500 e una corte di mq 1600.

I locali saranno concessi nello stato di fatto in cui si trovano, intendendosi che eventuali interventi migliorativi e di adeguamento impiantistico funzionali alla gestione, nonché l'installazione di macchinari, arredi, attrezzature e quant'altro necessario all'espletamento dell'attività prevista saranno ad esclusivo carico e responsabilità del conduttore, che non potrà avanzare alcun diritto alla restituzione ed al rimborso delle spese sostenute nei confronti del Comune.

Le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività (elettrica, idrica, di riscaldamento, ecc.) dovranno essere intestate al locatario.

I rapporti che si instaureranno con il Comune saranno disciplinati dal presente avviso, dal contratto di locazione allegato allo stesso, dalle norme, regolamenti e disposizioni in esso richiamate.

3. CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE

La locazione dell'immobile è disciplinata dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani (Legge n. 392/ 1978).

Firmato digitalmente da

elisa costanzo

CN = elisa costanzo
SerialNumber = TINIT-CSTLSE76D69A177P
C = IT

L’assegnazione in locazione del bene avverrà previa sottoscrizione del contratto di locazione in cui sarà precisato che la tipologia di attività da esercitare nell’unità immobiliare è, per quanto indicato dalla Delibera G.C. n. 25 del 06/02/2025, di ““**Centro Diurno per il trattamento dei disturbi dello spettro autistico e disturbi generalizzati dello sviluppo**”. L’unità immobiliare è consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di cui il locatore è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza.

4. DURATA

L’assegnazione in locazione è fissata in **9 (nove) anni** dalla data di sottoscrizione del contratto, con rinnovo tacito di 9 anni, salvo disdetta del locatore da inoltrarsi almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale (art.27 e 28 Legge 27 luglio 1978 n. 392). E’ facoltà del locatario recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione al locatore, mediante lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima del recesso.
Il Comune potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:
a) destinazione diversa da quella per cui l’unità immobiliare è stata locata;
b) realizzazione di opere e di attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
c) concessione in sub-locazione o in uso del locale a terzi;
d) mancato pagamento del canone di locazione.
Le imposte e le spese per la registrazione del contratto sono suddivise fra i contraenti come per legge, ad eccezione dell’imposta di bollo che resta a carico del locatario. Saranno a carico del locatario imposte, tasse, assicurazioni e consumi delle utenze relativi alla conduzione dell’immobile.

5. CONDUZIONE E GESTIONE DELL’ UNITA’ IMMOBILIARE

Durante il periodo di locazione, il conduttore dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria dell’immobile eseguendo, inoltre, per le eventuali aree verdi esterne lo sfalcio e la manutenzione in modo da mantenere costantemente il decoro e l’estetica degli spazi.
Sono a carico del conduttore:
• la manutenzione ordinaria dei locali oggetto del presente avviso, per tutta la durata del rapporto giuridico;
• le autorizzazioni, licenze, nullaosta o atti comunque denominati, necessari a svolgere l’attività per cui l’unità immobiliare è concessa in locazione;
• le verifiche periodiche degli impianti installati (estintori compresi);
• la custodia e la pulizia dei locali;
• l’intestazione ed il pagamento delle utenze elettrica, idrica, termica, ecc.;

Nel caso in cui necessitino interventi di manutenzione straordinaria/risanamento conservativo/ristrutturazione e\o attività di allineamento catastali, strumentali ed atti a garantire la sussistenza dei requisiti e servizi minimi richiesti, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati mediante presentazione di opportuna richiesta corredata da relazione tecnica e computo metrico estimativo (a firma di professionista abilitato).
Tali costi potranno essere defalcati dal canone dovuto nella misura massima del 70%.

6. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione a base d’asta annuale è stabilito in **€ 20.000,00 annui (€ 1.666,66 mensili)** da corrispondere con cadenza mensile entro il 15 del mese a partire dalla data della stipula del contratto.
Il canone offerto sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in base alle variazioni ISTAT del periodo annuale precedente.

Il suddetto canone è stato stabilito in esito alla valutazione espletata dalla Commissione individuata dall'art. 4 del comma 1 del Regolamento per la gestione dei beni immobili del patrimonio del Comune, approvato con D.C.C. n. 13 del 30/03/1999, di cui al Verbale redatto in data 18/03/2025.

7. RESPONSABILITÀ

La locazione dell'unità immobiliare, trasferendo al conduttore la disponibilità della cosa locata, comporta l'obbligo di custodia del bene in capo al conduttore stesso e la responsabilità a suo carico ex art. 2051 c.c.

8. RICONSEGNA

Alla scadenza della locazione la parte locatrice dovrà restituire al Comune l'unità immobiliare libera da cose e nella sua integrità, riconsegnando l'immobile e le chiavi a seguito di sottoscrizione di apposito verbale, e impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso.

9. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare alla gara, i concorrenti dovranno presentare la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10 % del canone annuo di locazione posto a base d'asta (quindi pari ad € 2.000,00), da costituire mediante:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di S. Stefano di Camastra;
- fideiussione bancaria, rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno 90 giorni dalla data di scadenza dell'avviso;
- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

La fideiussione dovrà contenere l'espressa rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 del C.C., l'espressa rinuncia del fidejussore ai diritti e alle tutele di cui all'art. 1957 c.c., nonché la sua operatività entro 15 (quindici) giorni.

La garanzia deve inserirsi nella busta "A- DOCUMENTAZIONE" in apposito distinto plico chiuso e sigillato con la dicitura "CAUZIONE".

Il mancato versamento del deposito cauzionale sarà motivo di esclusione.

10. SPESE CONTRATTUALI

Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a totale carico del conduttore per l'imposta di bollo; a carico di entrambe le parti nella misura del 50% per l'imposta di registro.

11. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione al presente avviso operatori economici (persone fisiche e giuridiche, società, imprese individuali) in possesso dei requisiti di onorabilità e professionali stabiliti dalla Legge e di tutti i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I requisiti devono sussistere, a pena di inammissibilità, al momento della presentazione della domanda di partecipazione e permanere per tutta la durata della locazione.

12. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La domanda di partecipazione, redatta in bollo, dovrà essere presentata in plico chiuso che ne assicuri l'integrità, controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno il plico deve indicare – oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello stesso – la seguente dicitura **"AVVISO PUBBLICO per l'assegnazione in dell'immobile di proprietà comunale sito in c.da Letto Santo s.n.c. denominato Ex Scuola materna Favatà (Fg. di mappa 2, part.2864) da destinare a**

“Centro Diurno per il trattamento dei disturbi dello spettro autistico e disturbi generalizzati dello sviluppo”.
La domanda sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, dovrà riportare i seguenti dati:
PERSONA FISICA – nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e/o pec.
PERSONA GIURIDICA – denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale e partita iva , recapito telefonico, eventuale e-mail e pec , generalità del legale rappresentante.
Il plico dovrà contenere, oltre alla suddetta domanda, due buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:
A) Documenti ai fini dell’ammissione alla gara,
B) Offerta economica
La Busta A) riportante la dicitura “Documentazione” dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:
1) Dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. (cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore) con cui il singolo soggetto o il legale rappresentante del partecipante attesti:
a) il possesso dei requisiti di onorabilità e professionali e la capacità dell’offerente a contrattare nonché della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
b) di aver effettuato il sopralluogo dell’immobile oggetto del presente avviso e di avere piena cognizione dello stato del medesimo; Il sopralluogo potrà effettuarsi previo appuntamento da richiedersi all’Ufficio Tecnico (mail: elisa.costanzo@santostefanodicamastra.eu);
c) di aver preso visione del presente avviso e degli allegati dello stesso, e di accettarne il contenuto e gli effetti;
d) di impegnarsi a produrre, prima della sottoscrizione del contratto di locazione: polizza RCT ed RCO inerente l’esercizio dell’attività svolta nell’unità immobiliare locata;
e) polizza per rischio locativo nei casi di responsabilità dell’assicurato a termine degli articoli 1588,1589 e 1611 c.c. .
f) di impegnarsi a prestare una cauzione di importo pari a tre mensilità del canone fissato oppure una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla locazione.

La busta B) riportante la dicitura “Offerta Economica” dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:
1) la dichiarazione, in bollo, sottoscritta dal legale rappresentante, con l’indicazione dell’ammontare in Euro del canone di locazione annuo offerto, in cifre ed in lettere, in rialzo rispetto al canone base annuale di € 35.000,00 (trentacinquemila/00).
L’offerta dovrà essere formulata con riferimento all’intero importo posto a base d’asta senza quindi considerare la somma versata a titolo di deposito cauzionale.

13.PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE
I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire entro le **ore 12 del giorno 28/03/2025** all’Ufficio Protocollo del Comune di S. Stefano di Camastra situato in via L. Famularo n. 35.
I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta elettronica certificata o agenzie di recapito, a rischio del mittente. La consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine indicato.
I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami.

14. APERTURA DELLE BUSTE ED AGGIUDICAZIONE

La fase di apertura dei plichi e di esame della documentazione pervenuta avverrà il giorno 28/03/2025 alle ore 13.30 presso l'Ufficio del Capo Area Vigilanza, Manutenzione e Servizi a rete, sito al piano terra dell'immobile comunale.
Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta; in caso di offerte uguali mediante estrazione a sorte.
La graduatoria delle offerte ricevute sarà approvata con determinazione del Dirigente del Capo Area Vigilanza, Manutenzione e Servizi a rete.
L'immobile sarà concesso in locazione al soggetto che avrà offerto il canone annuale di locazione più alto.

15. STIPULA DEL CONTRATTO

Ai fini della stipula del contratto di locazione il Capo Area Vigilanza, Manutenzione e Servizi a rete provvederà a richiedere all'aggiudicatario tutti i documenti necessari per la stipulazione del contratto, con invito ad effettuare il pagamento delle spese contrattuali e a depositare la cauzione definitiva prevista dal contratto di concessione. La mancata costituzione della cauzione comporta la revoca dell'affidamento e l'incameramento del deposito cauzionale da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria. L'aggiudicatario dovrà altresì depositare le polizze assicurative previste dal contratto di concessione. In sede di sottoscrizione del contratto verranno individuate le scadenze del pagamento delle rate relative al canone.

16. INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART.13 DEL REGOLAMENTO UE 2016/679.

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento europeo n. 679/2016 il Comune, in qualità di 'Titolare' del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali. I dati personali verranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 679/2016.

17. ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente avviso potrà essere richiesta per scritto al Capo Area Vigilanza, Manutenzione e Servizi a rete entro il giorno 27/03/2025 all'indirizzo mail elisa.costanzo@santostefanodicamastra.eu
Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio dell'ente e sul sito internet del Comune. Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Elisa Costanzo, Capo Area Vigilanza, Manutenzione e Servizi a rete.
Ricorso avverso il presente provvedimento può essere proposto al T.A.R. Sicilia entro i termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010.

S. Stefano di Camastra, 18/03/2025

IL CAPO AREA VIGILANZA, MANUTENZIONE E SERVIZI A RETE
Arch. Elisa Costanzo