



COMUNE DI FLAIBANO

Provincia di Udine

Piazza Monumento ai Caduti n° 39
P.I. 01538140300
Cod Fisc. 80006150306

33030 FLAIBANO (UD)
Fax 0432 869021
Tel. 0432 869331

Posta Elettronica Certificata: comune.flaubano@certgov.fvg.it

Prot. n. 474

Flaubano 24/01/2022

Bando pubblico per la locazione di un locale ubicato al piano terra del fabbricato ospitante la sede municipale destinato ad attività commerciale e/o professionale.

Con atto n. 3 del 17.01.2022 la Giunta comunale ha deliberato di concedere in locazione l'immobile citato in oggetto, mantenendone la destinazione d'uso.

La presente procedura è stata indetta con determinazione del Responsabile del Servizio tecnico n. 11 del 24/01/2022.

1. Ente locatore

Comune di Flaibano.

2. Oggetto della locazione

Oggetto della presente locazione è l'immobile ubicato al piano terra del complesso ospitante il municipio sito in Piazza Monumento n.39 nel capoluogo, con relativi annessi di pertinenza con ingressi indipendenti, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Flaibano al Foglio 10 n. 264 sub. 6 cat. C/1 cl. 4, avente la superficie complessiva di mq. 115.00 ca. composta dai seguenti vani:

Piano terra:

Per attività commerciale e/o professionale mq. 66.50

WC – Antiwc mq. 3.50

Scantinato:

ripostiglio mq. 45.00

Per una miglior individuazione e descrizione si rimanda a quanto contenuto nello schema di contratto di locazione al presente bando (allegato C):

L'immobile viene dato in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, completo di tutti i beni mobili, gli arredi e le attrezzature in esso contenute, con l'obbligo di conservazione in caso di mancato utilizzo.

3. Durata della locazione

Con le condizioni ed i termini di cui agli artt. 27 e seguenti della legge n. 392/1978, sarà di 6 (sei) anni con decorrenza indicativa dal 01/03/2022 e scadenza 28/02/22028 ed alla scadenza potrà essere rinnovata per analogo periodo solamente a seguito di adozione di apposito atto deliberativo da parte del Comune di Flaibano e salvo che una delle parti non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza, la propria volontà di disdire il contratto. Il Locatore potrà comunque recedere anticipatamente dal contratto qualora disponga di utilizzare per altri scopi istituzionali l'immobile in questione dando ai Conduttori un avviso di 6 (sei) mesi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 27, ultimo periodo, della legge 392/1978, con preavviso di almeno mesi 6 (sei), da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

4. Normativa di riferimento

-Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la

Responsabile del Servizio: ing. Vincenzo Montesano

Responsabile del Procedimento: ing. Vincenzo Montesano

Tel. 0432/869021 int. 5 Fax. 0432/869331 - e-mail: tecnico@comune.flaubano.ud.it



COMUNE DI FLAIBANO

Provincia di Udine

Piazza Monumento ai Caduti n° 39
P.I. 01538140300
Cod Fisc. 80006150306

33030 FLAIBANO (UD)
Fax 0432 869021
Tel. 0432 869331

Posta Elettronica Certificata: comune.fluibano@certgov.fvg.it

contabilità generale dello Stato”;

-L. 27 luglio 1978, n. 392 “*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*” e s.m.i.;

-Codice Civile.

La presente locazione, a norma di quanto disposto dall'art. 17, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016 “, non rientra nell'ambito di applicazione del Decreto stesso. Trattandosi peraltro di contratto, seppur di natura civilistica, stipulato da pubblica amministrazione con soggetti privati, è fatto esplicito richiamo al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. per le norme riguardanti la partecipazione dei concorrenti (artt. 45, 47 e 48), con particolare riferimento alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e alle conseguenti cause di esclusione (art. 80) e per il soccorso istruttorio (art. 83, comma 9) nel caso di “carenze di qualsiasi elemento formale della domanda”.

I richiami al D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 attengono alle sole disposizioni compatibili con la regolamentazione normativa di carattere civilistico della presente procedura.

5. Principali condizioni contrattuali

Per tutta la durata del rapporto giuridico, l'assegnatario dovrà impegnarsi alla manutenzione ordinaria, a propria cura e spese, eseguendo le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile sull'immobile locato.

L'immobile di proprietà del Comune di Flaibano è consegnato in locazione, unitamente agli impianti e alle attrezzature ivi presenti, nello stato in cui si trova. I locali e, le attrezzature presenti, vengono posti in locazione e consegnati nello stato di fatto e di diritto attuale, e il locatario non potrà concederlo in godimento a terzi.

Alla scadenza della locazione, il conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile, gli impianti fissi e le attrezzature in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso. Sarà a carico del conduttore la sostituzione del materiale consegnatogli dall'Ente che risulti mancante o danneggiato, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

Il conduttore dovrà provvedere all'attivazione/voltura a nome proprio di tutte le utenze, (telefono, luce, acqua, gas, ecc.). Le eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo, ai fini imprenditoriali, dell'unità immobiliare da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese del medesimo, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte degli organi amministrativi competenti.

6. Canone di locazione

Il canone di locazione sarà quello offerto dall'aggiudicatario in sede di gara. L'importo sul quale l'offerente dovrà effettuare il rialzo, così come indicato nel modello allegato B, viene stabilito nella somma mensile di Euro. 400,00 (oltre iva se dovuta). E' prevista una riduzione del 50% dell'importo contrattuale solo per i primi due anni (24 mesi) dalla data della sottoscrizione del relativo contratto di locazione, al fine di favorire la ripresa economica post covid ed incentivare nuove attività nel territorio comunale.

Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del locatario, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT. L'adeguamento sarà pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati e riferito al mese di settembre.

Il canone d'affitto a partire indicativamente dal 1° marzo 2022.

Il canone sarà corrisposto in via anticipata entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese;



COMUNE DI FLAIBANO

Provincia di Udine

Piazza Monumento ai Caduti n° 39
P.I. 01538140300
Cod Fisc. 80006150306

33030 FLAIBANO (UD)
Fax 0432 869021
Tel. 0432 869331

Posta Elettronica Certificata: comune.flaubano@certgov.fvg.it

7. Soggetti ammessi a partecipazione alla presente procedura - requisiti Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti, con identità individuale o plurisoggettiva, che siano nelle condizioni di contrattare con la pubblica amministrazione.

A tal fine non è ammessa la partecipazione da parte dei soggetti per i quali sussistano:

-le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;

-le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001;

-ai sensi della normativa vigente, ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione (art 1-bis, comma 14, della Legge 18 ottobre 2001, n. 383 – periodo di emersione dal lavoro irregolare).

I soggetti partecipanti dovranno risultare iscritti alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura o ad altri Albi/Registri in relazione alla fattispecie giuridica di appartenenza.

Nell'eventualità in cui partecipino alla presente procedura consorzi o raggruppamenti temporanei di imprese, si rimanda alla regolamentazione prevista per tali soggetti dal D.Lgs. n. 50/2016 (artt. 47 e 48).

Qualora i concorrenti fossero imprese ammesse al concordato preventivo che partecipino alla presente procedura alle condizioni di cui all'art. 186-bis (*Concordato con continuità aziendale*) del R.D. 16 marzo 1942, n. 26, possono concorrere anche riunite in raggruppamento temporaneo di imprese, purché non rivestano la qualità di mandataria e sempre che le altre imprese aderenti al raggruppamento non siano assoggettate ad una procedura concorsuale.

8. Richiesta di chiarimenti

I concorrenti possono richiedere chiarimenti sulla documentazione di gara inoltrando apposita richiesta tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: comune.flaubano@certgov.fvg.it entro il giorno **31 gennaio 2022**.

Non verranno presi in considerazione quesiti presentati oltre il termine indicato.

Le risposte ai chiarimenti saranno fornite entro la data del **03 febbraio 2022** e saranno pubblicate in forma anonima sul portale del Comune al sito www.comune.flaubano.ud.it, alla sezione "Amministrazione trasparente - bandi di gara e contratti -".

E' dato onere ai concorrenti di consultare il sito citato per verificare la presenza di eventuali chiarimenti.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

9. Criteri di aggiudicazione

L'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo posto a base d'asta e con aggiudicazione al concorrente che avrà offerto il maggior aumento sul canone stesso (art. 73 lett. c e art. 76 del R.D. n. 827 del 23/5/1924).

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65 comma 10 del R.D. 827/1924.

In caso di parità di offerta si procederà nei modi previsti dall'articolo 77 del R.D. n. 827/1924, nella medesima seduta, ad una licitazione con il metodo delle offerte segrete tra i concorrenti che hanno presentato offerte uguali (intendendosi come tali i sottoscrittori dell'offerta o soggetti muniti di procura speciale –per atto pubblico o scrittura privata autenticata – anche per tale evenienza).

Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

Ove i concorrenti che abbiano prodotto la stessa offerta, o anche uno solo di essi, non fossero presenti alla seduta o qualora i presenti non intendano migliorare le proprie offerte, l'aggiudicatario verrà scelto mediante sorteggio.

10. Presentazione delle offerte

Le offerte, redatte in italiano o corredate di traduzione giurata, devono pervenire entro le ore 12.30 del giorno **07 febbraio 2022** al protocollo comunale: **Comune di Flaibano Piazza monumento n. 39 –**

Responsabile del Servizio: ing. Vincenzo Montesano

Responsabile del Procedimento: ing. Vincenzo Montesano

Tel. 0432/869021 int. 5 Fax. 0432/869331 - e-mail: tecnico@comune.flaubano.ud.it



COMUNE DI FLAIBANO

Provincia di Udine

Piazza Monumento ai Caduti n° 39
P.I. 01538140300
Cod Fisc. 80006150306

33030 FLAIBANO (UD)
Fax 0432 869021
Tel. 0432 869331

Posta Elettronica Certificata: comune.fluibano@certgov.fvg.it

33030 Flaibano (UD) – Il plico contenente la domanda deve essere sigillato e controfirmato ai lembi di chiusura con l'indicazione del mittente e la dicitura: **“Non aprire: contiene offerta per la locazione dell'immobile di proprietà comunale a San Odorico (ex latteria)”**. Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente e non saranno ammesse a gara le domande i cui plichi perverranno oltre scadenza del termine indicato, neppure se la mancanza o tardiva consegna siano attribuibili a cause di forza maggiore o a fatti di terzi.

Il plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta adeguatamente sigillate (es. ceralacca, nastro adesivo o similari) controfirmate sui lembi di chiusura manuale e recanti la dicitura, rispettivamente **“A – Documentazione amministrativa”** e **“B - Offerta economica”**.

11. Pubblicazione atti di gara

Il presente bando e relativi allegati sono pubblicati integralmente sul portale e all'Albo Pretorio del Comune e nella sezione Amministrazione trasparente –Bandi di gara e contratti - .

12. Sopralluogo facoltativo – presa visione dei luoghi e della documentazione di gara

Al fine di permettere una corretta formulazione dell'offerta da parte dei partecipanti è fatto facoltativo agli stessi:

- *di prendere visione* dei luoghi ove si trova il complesso immobiliare da locare, previo appuntamento da concordare scrivendo via mail ai seguenti indirizzi: tecnico@comune.fluibano.ud.it

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal legale rappresentante del concorrente, da soggetto munito di procura speciale o da qualsiasi altro soggetto delegato, purché dipendente dell'operatore concorrente. L'attestazione di presa visione, redatta secondo il modello sub E), dovrà essere inserita nella busta amministrativa.

In caso di raggruppamento temporaneo, di aggregazione di imprese di rete o di consorzio ordinario di concorrenti, costituiti o costituendi, in relazione al regime di solidarietà, il sopralluogo potrà essere effettuato anche da uno qualsiasi dei soggetti costituenti il raggruppamento, contratto di rete o consorzio, purché munito di delega da parte di tutti gli operatori economici raggruppati.

In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile, il sopralluogo dovrà essere effettuato a cura del consorzio oppure dell'operatore economico consorziato indicato come esecutore del servizio.

13. Modalità di presentazione dell'offerta

Il plico contenente l'offerta dovrà essere così composto:

Busta a – Documentazione Amministrativa

La busta sigillata recante la dicitura **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** deve indicare il nome o la ragione sociale del concorrente e deve contenere i seguenti documenti:

1. **Allegato A** - Istanza di partecipazione compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal legale rappresentante; in caso di gruppi non ancora costituiti in società l'istanza dovrà essere compilata e sottoscritta da parte di tutti i componenti costituenti il raggruppamento.

NB: Nel caso il concorrente si presenti in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, devono essere presentate più istanze di partecipazione, una per ciascuna delle imprese associate.

Nel caso di consorzio di cooperative, consorzi artigiani e consorzi stabili la domanda deve essere presentata anche dalle consorziate esecutrici del servizio (una per ciascuna consorziata esecuttrice).

2. **Allegato C** – Schema di contratto di locazione, inclusa planimetria (All. D), controfirmato su ogni foglio per integrale accettazione delle clausole in esso contenute.

3. **Allegato E)** – Attestato di presa visione dell'immobile in originale, rilasciato secondo le indicazioni



COMUNE DI FLAIBANO

Provincia di Udine

Piazza Monumento ai Caduti n° 39
P.I. 01538140300
Cod Fisc. 80006150306

33030 FLAIBANO (UD)
Fax 0432 869021
Tel. 0432 869331

Posta Elettronica Certificata: comune.flaubano@certgov.fvg.it

riportate al paragrafo "SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO – PRESA VISIONE DEI LUOGHI E DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA".

4. **Fotocopia del documento di identità** del dichiarante nonché, in caso di società e associazioni, del rappresentante legale e di tutti coloro che hanno sottoscritto singolarmente le autocertificazioni.

Busta b – Offerta Economica

La busta sigillata recante il nome o la ragione sociale del concorrente e la **dicitura "OFFERTA ECONOMICA"** deve contenere Offerta economica in bollo, redatta sul modello **allegato C**, debitamente sottoscritta, **contenente l'indicazione in cifre e in lettere degli importi di canone offerti a fronte di quello posto a base di gara**. L'offerta non potrà determinare un canone annuale inferiore a quello posto a base d'asta.

La busta B, pena esclusione, non dovrà contenere altro documento se non l'offerta economica e il documento di identità del sottoscrittore.

14. Modalità di svolgimento della gara

L'apertura dei plichi pervenuti regolarmente nei termini e contenenti la documentazione di gara avverrà in seduta pubblica. L'esame e la valutazione delle offerte saranno compiute da un'apposita Commissione giudicatrice.

Presso la sala Giunta al 1° piano della sede del Comune di Flaibano n. 39, **il giorno 07 marzo 2022 alle ore 15.00** avverrà l'apertura della documentazione amministrativa in seduta pubblica, seguirà l'apertura della busta relativa all'offerta tecnica in seduta pubblica. A seguire la Commissione si riunirà in seduta segreta per la valutazione dell'offerta tecnica.

Nelle sedute pubbliche potranno assistere all'apertura dei plichi i titolari o i legali rappresentanti degli operatori economici offerenti o i soggetti che esibiscano una delega idonea a comprovare la loro legittimazione a svolgere la predetta attività, in nome e per conto delle imprese concorrenti.

La gara sarà valida anche in presenza di una sola offerta valida.

L'offerta è impegnativa per l'offerente e lo sarà per il Comune solo dopo la stipulazione del contratto. Il Comune si riserva, comunque, di non aggiudicare la gara qualora venisse meno l'interesse pubblico sotteso al presente affidamento.

15. Stipulazione del contratto di locazione e consegna dell'immobile

L'affidamento, con approvazione del verbale di gara, diventerà definitivo con l'esito positivo delle suddette operazioni di verifica dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario. Qualora le operazioni di verifica non confermino la veridicità delle dichiarazioni rese, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e alla proclamazione del concorrente che segue in graduatoria quale nuovo vincitore.

L'impegno del Comune, pertanto, sarà vincolante dalla data di esecutività del suddetto provvedimento, mentre per l'aggiudicatario l'impegno sorge al momento dell'offerta.

Dopo l'avvenuta approvazione del verbale di gara, l'aggiudicatario sarà invitato a produrre la documentazione di rito, finalizzata alla successiva stipulazione del contratto. L'aggiudicatario si impegna a firmare il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta dall'Amministrazione.

Nel caso in cui, senza giustificati motivi oggettivi, l'aggiudicatario non si presenti alla firma del contratto, l'Amministrazione potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria.

La consegna dell'unità immobiliare viene subordinata alla stipulazione del contratto di locazione, tuttavia, per ragioni di urgenza dell'Ente proprietario, è prevista la consegna in pendenza di contratto e in esito alla procedura di aggiudicazione. L'aggiudicatario si impegna a ricevere in consegna l'immobile nel giorno e



COMUNE DI FLAIBANO

Provincia di Udine

Piazza Monumento ai Caduti n° 39
P.I. 01538140300
Cod Fisc. 80006150306

33030 FLAIBANO (UD)
Fax 0432 869021
Tel. 0432 869331

Posta Elettronica Certificata: comune.fluibano@certgov.fvg.it

nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta dall'Amministrazione.

16. Garanzie

Il conduttore si impegna a consegnare alla data di stipula del contratto una caparra pari a tre mensilità a titolo di deposito cauzionale.

17. Codici di comportamento

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62 (*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici*), gli obblighi di condotta previsti da tale decreto e dal "*Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Flaibano*", sono estesi nei confronti dei collaboratori a qualsiasi titolo delle imprese esecutrici di appalti in favore dell'Amministrazione.

A tal fine il Comune mette a disposizione sul suo sito istituzionale all'indirizzo: <http://www.comune.fluibano.ud.it> il testo dei codici di comportamento sopra citati, affinché l'impresa che risulterà aggiudicataria li metta, a sua volta, a disposizione di tutti i soggetti che, in concreto, svolgano attività in favore dell'Ente (sia *in loco* che non), responsabilizzando gli stessi con gli strumenti ritenuti adeguati. Pertanto nel contratto di concessione verranno inserite apposite clausole di risoluzione o decadenza del rapporto in caso di violazione degli obblighi derivanti dai predetti codici.

18. Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i., si informa che:

- a) il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento del servizio di cui si tratta;
- b) il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici comunali, con l'utilizzo anche di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta e sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- c) il conferimento dei dati è obbligatorio per i soggetti che intendano concorrere alla gara;
- d) l'eventuale mancanza del conferimento dei dati necessari ai fini dell'ammissione comporterà l'esclusione dalla gara;
- e) i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici comunali e comunicati ad altri enti pubblici (per es. Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, Osservatorio dei Contratti Pubblici, Prefettura, Procura della Repubblica);
- f) agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003;
- g) il titolare del trattamento è il Comune di Flaibano (UD);
- h) il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Procedimento sotto indicato.

19. Controversie

Contro il presente bando è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Friuli Venezia Giulia entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 120, comma 5, del Codice del Processo Amministrativo, approvato con D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104.

20. Responsabile Del Procedimento

Responsabile del procedimento è l'ing. Vincenzo Montesano, Responsabile del servizio tecnico.



Il responsabile del servizio tecnico
ing. Vincenzo Montesano