



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Servizio
Tecnico Patrimonio



DISCIPLINARE PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI CREMONA - VIA GHINAGLIA N. 97 – INDIVIDUATA CATASTALMENTE AL FG. 36 – MAPP. 348 - SUB. 3 – PIANO TERRA E DI ACCESSORIO UBICATO AL PIANO INTERRATO.

- **Descrizione e consistenza dell'immobile da locare:** il bene che s'intende locare è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nell'anno 2003 a seguito di quali ha ottenuto agibilità in data 22.01.2004 prot. 3587 ai sensi del DPR 425/94.
Tale immobile si compone di un ambiente unico al piano terra con annesso servizio igienico disimpegnato. L'ingresso principale è prospiciente la via Ghinaglia 97 con apertura automatica mentre l'ingresso secondario avviene attraverso una porta sotto l'androne carraio condominiale. L'unità immobiliare si collega, tramite scala con accesso indiretto, ad uno scantinato al piano interrato con soffitto a volta, dove si trovano le macchine per la produzione del calore e del condizionamento. Il locale ha due vetrine complete di tende veneziane all'interno e tende parasole del tipo a capottina all'esterno. L'immobile allo stato attuale si presenta in buone condizioni generali: pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti in ceramica, serramenti in alluminio e legno con vetri termoisolanti, corpi illuminanti a soffitto, impianti tecnologici funzionanti ed impianto antintrusione, quadro elettrico suddiviso in linee preferenziali.
L'immobile in oggetto ha Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 19036-001430/15 registrato il 25.09.2015 valido fino al 25.09.2025 – classe energetica “G” - EPh pari a 88.48 kWh/mc a.
- **Base d'Asta:** Il canone annuo posto a base d'asta per la locazione di cui sopra è pari ad € 10.500,00 + IVA 22%, coincidente con l'offerta agli atti del Comune ritenuta congrua. Il canone offerto in sede di gara dal 2° anno di locazione sarà aggiornato sulla base della variazione pari al 75% dell'ISTAT annuo.

Termine di ricezione delle offerte: ore 12,00 del giorno 20 gennaio 2023

- **Modalità di partecipazione e recapito dei plichi:** la documentazione (di seguito meglio specificata) e l'offerta economica richieste per la partecipazione dovranno essere recapitate **in un unico plico sigillato** presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cremona – P.zza del Comune, 8 – 26100 – Cremona – Italia; il plico dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, entro il termine su indicato per la ricezione delle offerte. **Il plico potrà pervenire:**
 - a mezzo raccomandata del servizio postale;
 - mediante agenzia di recapito autorizzata;
 - con consegna diretta presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cremona negli orari di apertura al pubblico, che rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

La data e l'orario d'arrivo dei plichi, risultanti dal timbro apposto dal Protocollo Generale dell'Ente,

fanno fede ai fini dell'osservanza del termine utile per la ricezione dei plichi. La data di scadenza si riferisce inderogabilmente alla consegna e non alla data di spedizione, qualunque sia il mezzo di recapito utilizzato.

L'Ente non accetterà plichi che dovessero pervenire con spese di spedizione a carico del ricevente.

- ✓ **Modalità di preparazione e contenuto dei plichi:** il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà:
- essere controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura;
 - essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali del concorrente;
 - recare l'indicazione del mittente/offerente;
 - recare all'esterno la dicitura: **“NON APRIRE – OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CREMONA VIA GHINAGLIA N. 97 INDIVIDUATA CATASTALMENTE AL FG. 36 – MAPP. 348 – SUB. 3.**

Il plico dovrà contenere due buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE” - “BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA.

- ✓ **Contenuto della Busta A:** la busta “A – DOCUMENTAZIONE” dovrà contenere:
- 1) **l'Istanza di ammissione alla gara**, redatta secondo il modello di cui all'A) al presente Disciplinare, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.
 - 2) **l'informativa in materia di protezione dei dati personali**, debitamente datata e sottoscritta (vedi modulo allegato B);
 - 3) **la procura speciale in originale o in copia autenticata** (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).
- ✓ **Contenuto della Busta B:** La busta “B - OFFERTA ECONOMICA ” dovrà contenere
1. l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modello di cui all.C)
 2. Schema di contratto di locazione (allegato D) sottoscritto per accettazione

All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Irrevocabilità delle Offerte: l'offerta alla quale avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione.

Apertura offerte e soggetti ammessi all'apertura: la seduta pubblica di apertura delle offerte è prevista per il giorno **23 gennaio 2023 alle ore 9,00** presso la sede del Servizio Tecnico Patrimonio – via Aselli n.13/A. Potranno partecipare alla seduta gli offerenti o i legali rappresentanti degli stessi ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. **Essendo la presenza all'apertura dei plichi condizione indispensabile per la partecipazione all'eventuale fase di rilancio, si invitano gli offerenti a presenziare alla seduta.**

Procedura, criterio di aggiudicazione e modalità di svolgimento della gara.

Il Presidente di gara, preso atto dei plichi pervenuti e verificate le generalità dei presenti alla seduta, provvederà:

- 1) a dare lettura integrale dell'Avviso e del presente Disciplinare (salvo espressa rinuncia dei presenti) e a fornire eventuali chiarimenti in merito alla procedura da eseguirsi;
- 2) alla verifica della regolarità formale dei plichi ed alla eventuale esclusione di concorrenti i cui plichi non risultino pervenuti in tempo utile o che non siano stati predisposti secondo le modalità indicate;
- 3) all'apertura dei plichi ammessi ed alla verifica della documentazione contenuta rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare;
- 4) alla lettura delle offerte economiche presentate ed alla redazione di una graduatoria provvisoria in base alle stesse.

Come indicato nell'Avviso di gara, per l'immobile da locare è stata già presentata un'offerta, per cui, qualora non dovessero pervenire offerte ulteriori, l'Amministrazione procederà all'aggiudicazione dello stesso a favore del soggetto che ha presentato l'offerta vincolante agli atti ("offerente originario"). Quindi, nel giorno sopra indicato per la seduta pubblica di apertura delle offerte, il Presidente di gara proclamerà l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile a favore dell'offerente originario, disponendo la trasmissione degli atti agli uffici per quanto di competenza.

Qualora, invece, dovessero pervenire ulteriori offerte, ma nessuno degli offerenti dovesse presenziare alla seduta pubblica di apertura delle offerte economiche, il Presidente di gara (preso atto dei plichi pervenuti e verificata la regolarità formale degli stessi e della documentazione in essi contenuti in conformità alle prescrizioni del presente Disciplinare ed effettuate eventuali esclusioni) procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore della migliore offerta in aumento rispetto a quella già presentata, tra quelle ammesse alla gara; nel caso in cui due o più offerte dovessero risultare equivalenti, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Qualora, invece, dovessero pervenire ulteriori offerte ed uno o più degli offerenti dovesse essere presente alla seduta pubblica, si procederà ad un'ulteriore fase di rilancio rispetto alle offerte presentate, per cui il Presidente di gara, preso atto dei plichi pervenuti e verificate le generalità dei presenti alla seduta, provvederà ad invitare i presenti ad effettuare un rilancio rispetto alla migliore offerta pervenuta: il rilancio verrà effettuato dagli aspiranti acquirenti apponendo il nuovo importo che si intende offrire in calce all'offerta dagli stessi presentata; laddove nessuno dei presenti dovesse effettuare il rilancio, si procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore della migliore offerta pervenuta (sempre tra quelle ammesse alla gara previa verifica della regolarità formale delle offerte rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare), altrimenti si aggiudicherà l'immobile, provvisoriamente, alla migliore offerta risultante dal rilancio effettuato.

La graduatoria delle offerte e la proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio, saranno formalizzate tramite redazione di apposito verbale di gara.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione definitiva al migliore offerente sarà subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- 1) che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non siano state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e che non esistano cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportanti gli effetti di cui all'art.67 dello stesso Decreto;
- 2) dell'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a carico dell'offerente non siano in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- 3) che l'offerente non si trovi in stato di liquidazione o di fallimento e che non abbia presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente l'asta;

Condizioni di locazione degli immobili:

Si procederà alla locazione alle seguenti condizioni:

- a) l'immobile sarà locato ad uso commerciale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, così come evidenziato nella allegata scheda tecnica, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b) la durata del contratto sarà di anni 6 (sei) prorogabili i ulteriori 6 (sei), fatta salva la disdetta da comunicarsi con Nota raccomandata entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dello stesso;
- c) l'atto è soggetto ad IVA
- d) le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;
- e) dalla data di stipula del Contratto si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile;
- f) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa locata, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.
- g) **sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario l'ottenimento di autorizzazione/nulla osta ATS (ex ASL) di Cremona, nonché la verifica della tipologia dell'attività che si intende svolgere all'interno dei locali concessi e gli eventuali adeguamenti edilizi necessari e le relative spese tecniche sostenute.**

Stipulazione del contratto:

La stipulazione del contratto di locazione avrà luogo mediante scrittura privata

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, per l'Ente rimane ferma ogni possibile richiesta di risarcimento del danno; l'aggiudicatario medesimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale caso il Comune di Cremona potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare la locazione dell'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

Il Comune di Cremona si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Cremona per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

▪ **Altre informazioni:**

- 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.
- L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- I soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla presente gara sono pregati di allegare una busta affrancata.
- **Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.**

▪ **Per ulteriori informazioni e/o chiarimenti, scrivere alla seguente mail:**
patrimonio@comune.cremona.it

- **Informativa privacy:** ai sensi della vigente normativa, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; per il trattamento e l'utilizzo dei dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento (la cui finalità è quella di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi) si rinvia a quanto esplicitato nell'Informativa privacy allegata al presente Disciplinare.

Responsabile del Procedimento: Gianfranco Baronio

Allegati:

- A) Modello di istanza di ammissione alla gara
- B) Modulo informativa privacy
- C) Modello offerta economica
- D) Schema contratto di locazione
- E) Scheda tecnica

Cremona, lì 20 dicembre 2022

IL DIRETTORE AD INTERIM DEL SETTORE
CENTRALE UNICA ACQUISTI, AVVOCATURA
CONTRATTI, PATRIMONIO

DOTT.SSA GABRIELLA DI GIROLAMO

firmato digitalmente

AI SENSI DEL DPR 445/2000 E DEL DLGS. 82/2005