



Comunità Montana Peligna

AVVISO D'ASTA

PUBBLICO INCANTO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE TURISTICO DESTINATO A STRUTTURA RICETTIVA-PRODUTTIVA DENOMINATO PALAZZO MAZARA

IL DIRIGENTE

In esecuzione della deliberazione di Giunta Esecutiva n.41 del 16/09/2010.

RENDE NOTO

Che il giorno **22/11/2010** alle ore **10,00** con continuazione, presso la sede della Comunità Montana Peligna sita in Sulmona, via Angeloni n.11, si procederà all'esperimento di Asta Pubblica con le modalità di cui agli artt.73 lett.c) e 76 del R.D. 23.05.1924 n.827, per la locazione di un immobile produttivo turistico sito in Sulmona, Largo Mazara, di proprietà dell'Ente appaltante, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al canone posto a base d'asta stabilito in **€48.000,00=** (quarantottomila/00) all'anno.

Sono ammessi alla gara persone giuridiche e persone fisiche maggiorenni alla data della scadenza del presente bando.

L'Ente appaltante rende noto che, a causa dell'utilizzo parziale dei fondi di progetto per l'esecuzione di opere di consolidamento impreviste ed imprevedibili conseguenti all'evento sismico del 6 aprile 2009, sono rimaste non finanziate opere e forniture di completamento, necessarie altresì all'agibilità dei locali, così come descritte e quantificate nel computo metrico che si intende allegato al presente bando per un importo complessivo di €255.915,79.

Ai fini dell'agibilità dell'immobile l'aggiudicatario dovrà provvedere ad anticipare le spese relative ai lavori e alle forniture di completamento così come descritti nel computo metrico approvato con deliberazione di Giunta Esecutiva n.36 del 09/09/2010 che si intende allegato al presente bando quale parte integrante sostanziale per un importo complessivo di €255.915,79=, comprensivo di lavori, somme disposizione per spese tecniche e IVA a norma di legge.

L'aggiudicatario recupererà la somma anticipata in conto lavori a valere sui canoni di fitto annuali sino alla concorrenza dell'importo anticipato maggiorato dell'interesse legale vigente alla data dell'offerta.

Il conteggio effettivo dei canoni da recuperare e del periodo oggetto di esonero sarà riportato in sede di contratto definitivo di fitto calcolato sulla base dell'offerta effettiva presentata maggiorata del calcolo degli interessi legali sull'importo dei lavori necessari all'agibilità come sopra quantificati.

In sede di contratto definitivo l'Amministrazione si riserva di concordare con l'aggiudicatario eventuali diverse modalità di recupero delle somme dallo stesso anticipate in conto lavori.

I lavori e le forniture potranno essere eseguiti direttamente dall'aggiudicatario a mezzo di idonee imprese e nel rispetto della normativa vigente sulla base di apposito progetto redatto a cura dell'aggiudicatario nel rispetto dell'allegato computo metrico di massima con possibilità di integrare o modificare motivatamente alcune voci di computo senza stravolgimenti delle previsioni di computo stesso e nel rispetto dell'importo complessivo in esso previsto

Il progetto esecutivo prima dell'attuazione, deve essere sottoposto all'approvazione dell'amministrazione appaltante.



Comunità Montana Peligna

I lavori e le forniture relativi all'agibilità dovranno essere ultimati entro il 30/06/2011.

La decorrenza del fitto dell'immobile decorerà dall'1 luglio 2011 (salvo proroghe dovute a causa di forza maggiore autorizzate dalla stazione appaltante, comprensive anche di cause ostantive per il rilascio e l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività previste o proposte per l'utilizzo dell'immobile).

La rendicontazione e verifica dei lavori e forniture direttamente eseguiti sarà effettuata previa redazione dei seguenti elaborati da parte della ditta aggiudicataria:

- 1) Documentazione amministrativa e contabile di spesa rispondente alle norme in vigore in materia di lavori;**
- 2) Certificato di regolare esecuzione redatto da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario medesimo.**

CRITERI E MODALITA' DI GARA

La procedura sarà disciplinata dal R.D. n.827 del 23.05.1924 e successive modificazioni e integrazioni. A norma degli artt. 73, lett. c) e 76 del R.D. n.827/24 sarà dichiarato aggiudicatario il soggetto che avrà presentato la migliore offerta in aumento rispetto al canone posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta.

Non saranno accettate offerte in diminuzione sul prezzo fissato, indeterminate o condizionate.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile per 180 (centottanta) giorni dalla data della sua presentazione.

Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto.

L'aggiudicazione sarà immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario mentre non impegnerà l'Ente appaltante fino a quando non sarà intervenuta la sottoscrizione del contratto di locazione.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta, né per eventuale annullamento della gara deciso dall'Amministrazione appaltante a proprio insindacabile giudizio.

In caso di parità d'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara. Qualora si riscontrasse discordanza tra l'ammontare dell'offerta espresso in cifre e quello espresso in lettere, si terrà conto dell'importo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Nel caso il miglior offerente, per qualsiasi motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda miglior offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

In mancanza di offerte presentate per la locazione dell'immobile per la destinazione indicata in oggetto l'Amministrazione appaltante si riserva di prendere in considerazione eventuali offerte presentate per un uso dell'immobile anche non di carattere turistico ma comunque di natura residenziale compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

La durata del contratto di fitto è stabilita in anni **25 (venticinque)** a decorrere dal **01/07/2011**.

Il corrispettivo, aggiornabile annualmente in base alle variazioni ISTAT previste dalla normativa vigente, sarà dovuto nella misura annua offerta dall'aggiudicatario. Detto importo dovrà essere pagato in quattro rate trimestrali anticipate con la decorrenza che sarà stabilita nel contratto definitivo di fitto sulla base del calcolo relativo al recupero dei canoni annui alla stregua dell'offerta presentata.



Comunità Montana Peligna

L'immobile sarà assegnato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, dovendosi intendere le unità come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

L'immobile sarà altresì assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, anche se diverso da quello previsto, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Ente proprietario. Il medesimo onere è sancito ove l'assegnatario intenda richiedere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile anche parziale.

Eventuali nuovi interventi di manutenzione e di adeguamento tecnico proposti e ritenuti opportuni potranno essere effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente ufficio tecnico dell'Ente senza che lo stesso possa vantare alcun indennizzo da parte della Comunità Montana, né durante né dopo il termine del rapporto. E' fatto salvo il diritto della Comunità Montana, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento alle vigenti normative.

E' vietata, se non espressamente autorizzata dall'Ente, la cessione o sub concessione totale o parziale a terzi anche gratuita.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico dell'ordinaria manutenzione dell'immobile concesso in locazione, per tutta la durata del rapporto giuridico.

L'aggiudicatario si obbliga a provvedere a proprie cure e spese alla fornitura ed installazione di attrezzature ed arredi nei locali dell'immobile in maniera da assicurare all'attività da svolgere piena funzionalità. Gli arredi restano di proprietà della Società affidataria.

Il contratto non sarà soggetto a rinnovo tacito e potrà essere rescisso dalla Comunità Montana Peligna in caso di inottemperanza agli obblighi contrattuali e/o inosservanza delle condizioni sopra riportate, senza che la Società possa accampare richiesta di sorta in conto risarcimento o rimborso.

L'affidatario potrà richiedere la rescissione del contratto non prima di 4 (quattro) anni dalla data di stipula del contratto definitivo con preavviso a mezzo raccomandata inviata almeno 3 (tre) mesi prima, senza nulla poter pretendere in ordine alle spese anticipate per lavori e per le migliorie strutturali o per arredi, né per avviamento commerciale.

Alla scadenza dei termini contrattuali, ove la Comunità Montana intenda rinnovare il contratto per l'affidamento della gestione del complesso produttivo in oggetto, dovrà darne comunicazione scritta alla Società la quale, a sua volta, potrà esercitare il diritto di prelazione a parità di condizioni con altri soggetti concorrenti, entro il termine di gg. 30 dal ricevimento dell'avviso.

L'Affidatario nel caso non possa più proseguire la normale attività nell'immobile affidato a causa di impedimenti sopravvenuti estranei alla volontà dell'Ente proprietario, nulla potrà pretendere in conto risarcimento o interessi o avviamento commerciale da parte dell'Ente proprietario stesso e si obbliga a lasciare gli immobili liberi da persone e cose.

Tutte le spese connesse all'aggiudicazione (registrazione, bolli, diritti etc.) sono a carico dell'affidatario.

DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO E DEFINITIVO

I partecipanti alla gara dovranno rilasciare in favore dell'Ente proprietario, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio a garanzia dell'offerta per un importo pari a 3 (**tre**) mensilità, nella fattispecie il deposito cauzionale dovrà essere pari **€12.000,00=** (dodicimila,00).



Comunità Montana Peligna

La cauzione può essere presentata mediante fidejussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, rispettivamente rilasciate da primario Istituto di Credito o primaria Compagnia di assicurazione autorizzata o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art.107 del D.Lgs. n.385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro e della Programmazione Economica.

La fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari dovrà avere durata non inferiore a 120 giorni dal termine di presentazione dell'offerta e prevedere:

- a) la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art.1944, 2° comma c.c.);
- b) la rinuncia a far valere l'eccezione di decadenza dei termini ai sensi dell'art.1957 c.c.;
- c) l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente Appaltante;
- d) l'impegno del fideiussore a rimanere obbligato in solido con il debitore fino a quando l'Ente non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto, la cauzione provvisoria sarà incamerata, fatto salvo il diritto dell'Ente di agire per il risarcimento del maggior danno subito. In caso di aggiudicazione la cauzione provvisoria dovrà essere sostituita con una cauzione definitiva pari all'importo di una semestralità €24.000,00= (ventiquattromila,00).

L'aggiudicatario dovrà altresì produrre polizza assicurativa RCA e ANTINCENDIO in connessione alla gestione e alla manutenzione dell'immobile per un massimale di €2.200.000,00= (duemilioni-duecentomila/00).

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare all'asta le Ditte individuali o le società di persone regolarmente costituite che, alla data di presentazione dell'offerta, siano in possesso della iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio per le attività a cui si riferisce l'offerta presentata.

Le persone fisiche possono prescindere dal requisito precedente a condizione che regolarizzino l'iscrizione al registro delle imprese entro 30 giorni dall'avvio dell'attività. I partecipanti dovranno possedere i requisiti professionali previsti dalle norme che disciplinano le attività da svolgere nella struttura oggetto di gara.

I partecipanti, dovranno sottoscrivere le seguenti dichiarazioni, ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000:

Per le persone fisiche:

1. di non trovarsi in stato di fallimento in forza di sentenza pronunciata nell'arco del quinquennio anteriore alla data di scadenza del bando, che non è in corso di procedura per la dichiarazione di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato;
2. di non aver riportato condanne penali e non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
3. di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
4. di essere iscritto o di impegnarsi in caso di aggiudicazione a regolarizzare l'iscrizione al registro delle imprese entro 30 gg dall'avvio dell'attività;
5. di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali, secondo la normativa nazionale.



Comunità Montana Peligna

Per le Società:

1. che la società ed i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non si trovano in stato di fallimento in forza o di sentenza nell'arco del quinquennio anteriore alla data di scadenza del bando, che non è in corso di procedura per la dichiarazione di fallimento e di non aver presentato la domanda di concordato;
2. che la società non si trova in stato di liquidazione;
3. che i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza hanno riportato condanne penali e non sono destinatari di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
4. che i soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non sono a conoscenza di essere sottoposti a procedimenti penali;
5. che la società è regolarmente iscritta al registro della Camera di Commercio;
6. che la società è in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la normativa nazionale;
7. che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art.9, comma 2, lett.c) del D.Lgs 231/2001 o altre sanzioni che comportano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art.36 bis comma 1, del D.L.223/2006, convertito, con modificazioni, dalla L.248/2006.

Si avverte che la cauzione provvisoria verrà restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva e restituita al titolare o suo delegato.

I partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare gli elementi innanzi dichiarati, impegnandosi, altresì, nel caso in cui siano dichiarati aggiudicatari a collaborare con l'Ente Appaltante per l'acquisizione della eventuale documentazione richiesta.

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

La domanda di partecipazione alla gara, munita di marca da bollo del valore corrente, dovrà essere compilata datata e sottoscritta, in ogni foglio, in forma leggibile, dal richiedente o dal suo legale rappresentante.

A corredo della domanda dovrà essere presentata una busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura e riportante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" senza nessun altro segno o scrittura.

All'interno di questa busta dovrà essere posto un foglio non bollato con la denominazione del partecipante con:

- a) l'indicazione, in cifre e in lettere, della somma proposta quale corrispettivo annuo pari o superiore alla base d'asta;
- b) accettazione della diretta esecuzione dei lavori e forniture necessari per il completamento e l'agibilità dell'immobile sulla base del computo metrico preventivo di massima allegato al bando e sulla base di apposita proposta progettuale da redigersi a cura dell'aggiudicatario per un importo complessivo di €255.915,79= (da recuperare così come stabilito nel bando di gara).

L'offerta segreta dovrà essere datata e sottoscritta in forma leggibile dal partecipante o dal suo legale rappresentante. Saranno escluse le offerte non conformi a quanto sopra indicato e le offerte espresse in modo condizionato o indeterminato. E' richiesto altresì, pena l'esclusione, di allegare alla domanda una Attestazione rilasciata dall'ufficio Tecnico dalla quale risulti che il richiedente ha preso visione dell'immobile in gara. La presa visione dei locali potrà essere effettuata tutti i giorni lavorativi alle ore



Comunità Montana Peligna

09,00 alle 13,00, solo previo accordo telefonico con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o suo delegato al tel. 086431380 – fax. 086455949 e previo accertamento dell'identità del soggetto in confronto del quale rilasciare l'attestazione.

Riepilogando: gli interessati dovranno presentare la domanda in busta chiusa sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, con i dati del mittente e intestata alla Comunità Montana Peligna Zona F -Via A. Angeloni n.11- 67039 Sulmona.

Sulla stessa dovrà essere riportata la dicitura "GARA LOCAZIONE IMMOBILE PALAZZO MAZARA".

Nella busta dovranno essere contenuti i seguenti atti e documenti:

- Domanda di partecipazione;
- Busta chiusa e sigillata contenente l'offerta e riportante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA";
- Deposito cauzionale provvisorio;
- Fotocopia documento d'identità, in corso di validità, del partecipante o del suo legale rappresentante;
- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico dell'Ente attestante la richiesta di sopralluogo dell'immobile in parola e la consegna del computo metrico relativo ai lavori di completamento.

La mancanza di uno solo degli elementi sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.

La busta, così predisposta, dovrà pervenire, a pena di esclusione, a mezzo di raccomandata del servizio postale, o mediante agenzia di recapito autorizzata, o a mano, previa ricevuta, alla Comunità Montana Peligna Zona F - ufficio Protocollo in Via Angeloni n.11- 67039 Sulmona, entro e non oltre le ore **13,00** del giorno **19/11/2010**.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti per qualsiasi motivo non dovesse pervenire nei termini e nei modi previsti.

Oltre detto termine non sarà ritenuta valida nessuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di precedente.

L'avviso è pubblicato sul sito internet www.comunitamontanapeligna.it

Ai sensi delle L.675/96 si precisa che il trattamento dei dati personali è finalizzato allo svolgimento della procedura d'asta ed all'eventuale gestione del rapporto contrattuale.

La gara avrà inizio in giorno 22/11/2010 alle ore 10,00 con l'apertura, in seduta pubblica, delle buste.

Responsabile del Procedimento: Dott. Marcello Soccorsi

Il Segretario Dirigente
F.to Dr. Marcello Soccorsi

Sulmona, **27/10/2010**

PER INFORMAZIONI: è possibile rivolgersi agli Uffici dell'Ente nell'orario di servizio.
Telef. 086431380 – 086455948 Fax 086455949