



Comune di Proceno

Provincia di Viterbo

AVVISO PUBBLICO VOLTO ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE UBICATO ALLA VIA DEL COTONE SNC NEL COMUNE DI PROCENO (EX SCUOLA)

LA RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Premesso che:

- il Comune di Proceno è proprietario di un immobile, già adibito a edificio scolastico, ubicato in Proceno alla via del Cotone snc, individuato in catasto al foglio 37 particella 604 cat. B/4, rendita € 4.147,58;
- tale immobile, a seguito della soppressione della scuola, è già in disuso da tempo ed è intenzione di questo Ente concederlo in locazione per un periodo di 29 (ventinove) anni;

Vista la Delibera di Giunta comunale n.74 del 13/09/2024, con cui sono stati formulati indirizzi in merito alla scrivente Responsabile;

Rende noto

che il Comune di Proceno, con il presente avviso, intende raccogliere domande per l'ottenimento in locazione dell'immobile di che trattasi.

1. CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto del presente avviso è ubicato nel Comune di Proceno (VT) alla via del Cotone snc ed è individuato in catasto al foglio 37 particella 604. Trattasi di un complesso immobiliare che si sviluppa su tre livelli ed avente una superficie complessiva di circa 1086 mq (176 mq. piano seminterrato, mq. 465 Piano terra e mq. 445 piano primo). L'immobile precedentemente era adibito a edificio scolastico.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione è fissata in un periodo di 29 (ventinove) anni decorrente dalla data di stipula del contratto. Alla scadenza naturale le parti potranno accordarsi su un regime di proroga fino ad un massimo di 9 mesi, anche allo scopo, eventuale, di consentire all'Ente di avviare le nuove procedure per la locazione del bene.

3. REQUISITI

Possono presentare domanda persone fisiche, imprese individuali o persone giuridiche che svolgano attività a carattere lucrativo, in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti di ordine morale:

- insussistenza, nei propri confronti e nei confronti degli altri soggetti obbligatoriamente sottoposti a controllo, delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023;

Requisiti di ordine finanziario:

- Nel caso in cui il candidato sia una persona fisica: Essere in possesso di almeno una idonea referenza bancaria, con cui uno o più Istituti di Credito attestano di intrattenere rapporti economici con il concorrente. Si ricorda che, secondo la giurisprudenza amministrativa, “*Le “idonee referenze bancarie” devono essere intese nel senso che gli istituti creditizi devono riferire sulla qualità dei rapporti in atto con le società, per le quali le referenze sono richieste, quali la correttezza e la puntualità di queste nell’adempimento degli impegni assunti con l’istituto, l’assenza di situazioni passive con lo stesso istituto o con altri soggetti, sempre che tali situazioni siano desumibili dai movimenti bancari o da altre informazioni in loro possesso; tali referenze possono essere richieste dalle stazioni appaltanti agli operatori in considerazione della circostanza che hanno una sicura efficacia probatoria dei requisiti economico-finanziari necessari per l’aggiudicazione di contratti pubblici: e ciò in base al fatto notorio che il sistema bancario eroga credito a soggetti affidabili sotto tali profili. Per orientamento consolidato della giurisprudenza amministrativa, le referenze bancarie non devono essere consacrate in formule sacramentali, e per la loro idoneità è sufficiente l’indicazione della correttezza e puntualità dei rapporti tra la cliente e l’istituto bancario. Le stesse vanno considerate “idonee” qualora gli istituti bancari abbiano riferito sulla qualità dei rapporti in atto con le società, per le quali le referenze sono richieste, con particolare riguardo alla correttezza e puntualità di queste nell’adempimento degli impegni assunti con l’istituto, e all’assenza di situazioni passive con lo stesso istituto o con altri soggetti, che siano desumibili dai movimenti bancari o da altre informazioni in loro possesso. In ogni caso, le referenze bancarie sono suscettibili di soccorso istruttorio da parte della stazione appaltante, che ha anche la possibilità di richiedere la loro integrazione mediante altra documentazione” (Cons. Stato, Sez. V, sentenza n. 1936/2022).*

- Nel caso in cui il candidato sia una impresa individuale o una persona giuridica: aver registrato, negli ultimi tre anni, una media di fatturato di almeno 80.000,00 euro

4. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I soggetti interessati possono far pervenire la loro manifestazione di interesse in busta chiusa al protocollo comunale (Piazza della Libertà n. 12 - 01020 Proceno VT) o mediante PEC (postacertificata@pec.comunediprocceno.vt.it) entro e non oltre il termine perentorio del sessantesimo giorno successivo a quello di pubblicazione del presente avviso all’Albo pretorio (a tal fine, non si computa il giorno iniziale di pubblicazione), utilizzando l’apposito modello di domanda. Ai fini della tempestività della domanda, farà fede esclusivamente la data di arrivo al protocollo comunale e/o la data di ricezione nella casella PEC dell’Ente.

In caso di invio tramite PEC, al fine di assicurare la segretezza dell’offerta, la stessa deve essere contenuta in un file “pdf” ed essere protetta da password. (Per impostare una password al proprio “pdf” andare al seguente link: <https://www.adobe.com/it/acrobat/online/password-protect-pdf.html>). Sarà cura dell’Ente, al momento dell’apertura delle offerte e comunque dopo la chiusura del termine di presentazione, richiedere la password al partecipante.

Si precisa che i soggetti interessati, nella domanda, devono:

- indicare (con dichiarazione di impegno vincolante) il tipo di attività che si intende svolgere all’interno del complesso immobiliare;
- indicare il canone offerto, che non può essere inferiore a quello a base di gara;

- assumere l'impegno di farsi totale carico, in caso di aggiudicazione, di tutte le eventuali spese di adeguamento dell'immobile necessarie per il tipo di attività da svolgersi, le incombenze relative al cambio di destinazione d'uso ecc...;
- impegnarsi a svolgere all'interno della struttura, in caso di aggiudicazione, esclusivamente attività che rientrino in uno dei seguenti ambiti: socio-assistenziali, socio-sanitari, turistico, alberghiero, ristorazione, culturale, centro congressi, centro fitness, poliambulatori, centro riabilitativo e di fisioterapia;
- impegnarsi a munirsi, in caso di aggiudicazione, di ogni autorizzazione, licenza, parere, comunicazione, nulla-osta od altro atto di assenso comunque denominato, richiesti dalla vigente normativa in relazione all'attività da svolgersi;
- dichiarare di accettare incondizionatamente e senza riserva alcuna tutto quanto previsto nel presente avviso.

La domanda dovrà essere predisposta utilizzando l'apposito modello fornito dall'Ente, debitamente compilato e sottoscritto. Alla domanda occorre allegare:

- copia documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- breve lettera di presentazione del candidato, con indicazione dettagliata del tipo di attività che si intende svolgere nella struttura, nonché di eventuali esperienze pregresse;
- attestazione comprovante l'avvenuto sopralluogo;
- almeno una referenza bancaria per i candidati persone fisiche;
- documentazione comprovante il fatturato degli ultimi tre anni per le imprese individuali e le persone giuridiche.

5. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Ai candidati è fatto obbligo di effettuare preventivamente un sopralluogo presso la struttura, facendone richiesta all'Ente a mezzo PEC all'indirizzo postacertificata@pec.comunediproceno.vt.it massimo nei tre giorni antecedenti il termine di scadenza del bando. Dell'avvenuto sopralluogo l'Ente rilascerà apposita attestazione che dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

6. AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello del prezzo offerto (canone mensile) più alto. Viene fissato come base di offerta un canone mensile di € 3.000,00 (tremila/00) e si precisa che il canone sarà rivalutatosi annualmente in base all'indice ISTAT.

In ogni caso la stipula del contratto da parte dell'Amministrazione sarà subordinata alla corrispondenza del tipo di attività che concretamente l'aspirante conduttore intenda svolgere negli ambiti sopra elencati all'articolo 4 e si terrà conto del contesto storico, sociale, economico e paesaggistico del Comune di Proceno.

Pertanto, l'Amministrazione si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i candidati possano vantare alcunché.

7. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è fatto obbligo di:

- pagare il canone secondo modalità e termini pattuiti con l'Amministrazione;

- rilasciare, al termine della locazione, l'immobile in buono stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso;
- costituire, prima della stipula del contratto, una garanzia sotto forma di cauzione o fideiussione per un importo pari al 10% dei canoni di locazione da versare complessivamente per tutta la durata della locazione. La garanzia deve essere prestata per tutta la durata del rapporto locatizio ed è intesa a garantire l'Ente in caso di danni alla struttura e/o ritardo o mancato pagamento dei canoni. La detta garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune;
- farsi carico di tutte le eventuali spese di adeguamento dell'immobile necessarie per il tipo di attività da svolgersi, le incombenze relative al cambio di destinazione d'uso ecc...; si precisa che tutte le migliorie apportate dal conduttore diverranno di proprietà dell'Ente, senza che al conduttore medesimo sia dovuto alcunché;
- farsi carico della manutenzione ordinaria;
- farsi carico del pagamento delle utenze (luce, acqua, gas, internet, telefonia, ecc...);
- svolgere all'interno della struttura esclusivamente il tipo di attività comunicato all'Amministrazione in sede di domanda e da questa accettato; l'eventuale cambio di attività deve essere comunicato preventivamente all'Amministrazione e da questa autorizzato;
- munirsi di ogni autorizzazione, licenza, parere, comunicazione, nulla-osta od altro atto di assenso comunque denominato, richiesti dalla vigente normativa in relazione all'attività da svolgersi;

8. CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Si precisa che la presentazione della manifestazione di interesse implica l'automatica ed integrale accettazione senza riserva alcuna del presente avviso.

Resta inteso che l'Ente può in qualsiasi momento revocare/annullare la procedura per motivate ragioni nonché sospenderla o prorogarla.

Proceno, 08 ottobre 2024

La Responsabile del Settore Tecnico
Ing. Giulia Ciombini



Spett.le
Comune di Proceno
Piazza della Libertà n. 12 - 01020
Proceno (VT)
PEC postacertificata@pec.comunediproceno.vt.it

**AVVISO PUBBLICO VOLTO ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE
UBICATO ALLA VIA DEL COTONE SNC NEL COMUNE DI PROCENO (EX
SCUOLA)**

Domanda

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a
_____ il _____, residente in
_____, alla via/piazza
_____, codice fiscale _____, telefono
_____, email _____, PEC

in proprio

in qualità di legale rappresentante di
_____, con sede in
_____, alla via/piazza _____,
codice fiscale _____, partita IVA _____,
email _____, PEC _____

CHIEDE

di partecipare all' AVVISO PUBBLICO VOLTO ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
COMUNALE UBIcato ALLA VIA DEL COTONE SNC NEL COMUNE DI PROCENO
(EX SCUOLA), individuato in catasto al foglio 37 particella 604 cat. B/4, rendita € 4.147,58.

A tal proposito

DICHIARA

- di aver preso visione dell'avviso e di accettarne integralmente ed incondizionatamente,
senza riserva alcuna, i suoi contenuti;

Inoltre, ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n°445, consapevole delle
sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo DPR 445/2000, per le ipotesi di
falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA (barrare le caselle di interesse)

di essere in possesso dei seguenti **requisiti di ordine morale:**

- insussistenza, nei propri confronti e nei confronti degli altri soggetti obbligatoriamente sottoposti a controllo, delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023;

□ di essere in possesso dei seguenti **requisiti di ordine finanziario:**

□ - Nel caso in cui il candidato sia una persona fisica: Essere in possesso di almeno una idonea referenza bancaria, con cui uno o più Istituti di Credito attestano di intrattenere rapporti economici con il concorrente. Si ricorda che, secondo la giurisprudenza amministrativa, *“Le “idonee referenze bancarie” devono essere intese nel senso che gli istituti creditizi devono riferire sulla qualità dei rapporti in atto con le società, per le quali le referenze sono richieste, quali la correttezza e la puntualità di queste nell’adempimento degli impegni assunti con l’istituto, l’assenza di situazioni passive con lo stesso istituto o con altri soggetti, sempre che tali situazioni siano desumibili dai movimenti bancari o da altre informazioni in loro possesso; tali referenze possono essere richieste dalle stazioni appaltanti agli operatori in considerazione della circostanza che hanno una sicura efficacia probatoria dei requisiti economico-finanziari necessari per l’aggiudicazione di contratti pubblici: e ciò in base al fatto notorio che il sistema bancario eroga credito a soggetti affidabili sotto tali profili. Per orientamento consolidato della giurisprudenza amministrativa, le referenze bancarie non devono essere consacrate in formule sacramentali, e per la loro idoneità è sufficiente l’indicazione della correttezza e puntualità dei rapporti tra la cliente e l’istituto bancario. Le stesse vanno considerate “idonee” qualora gli istituti bancari abbiano riferito sulla qualità dei rapporti in atto con le società, per le quali le referenze sono richieste, con particolare riguardo alla correttezza e puntualità di queste nell’adempimento degli impegni assunti con l’istituto, e all’assenza di situazioni passive con lo stesso istituto o con altri soggetti, che siano desumibili dai movimenti bancari o da altre informazioni in loro possesso. In ogni caso, le referenze bancarie sono suscettibili di soccorso istruttorio da parte della stazione appaltante, che ha anche la possibilità di richiedere la loro integrazione mediante altra documentazione”* (Cons. Stato, Sez. V, sentenza n. 1936/2022).

□ - Nel caso in cui il candidato sia una impresa individuale o una persona giuridica: aver registrato, negli ultimi tre anni, una media di fatturato di almeno 80.000,00 euro

DICHIARA

- che il tipo di attività che intende svolgere all’interno del complesso immobiliare è il seguente:
.....
.....
- di assumere l’impegno di farsi totale carico, in caso di aggiudicazione, di tutte le eventuali spese di adeguamento dell’immobile necessarie per il tipo di attività da svolgersi, le incombenze relative al cambio di destinazione d’uso ecc...;

- di impegnarsi a svolgere all'interno della struttura, in caso di aggiudicazione, esclusivamente attività che rientrino in uno dei seguenti ambiti: socio-assistenziali, socio-sanitari, turistico, alberghiero, ristorazione, culturale, centro congressi, centro fitness, poliambulatori, centro riabilitativo e di fisioterapia;
- di impegnarsi a munirsi, in caso di aggiudicazione, di ogni autorizzazione, licenza, parere, comunicazione, nulla-osta od altro atto di assenso comunque denominato, richiesti dalla vigente normativa in relazione all'attività da svolgersi;
- di essere consapevole che in ogni caso la stipula del contratto da parte dell'Amministrazione sarà subordinata alla corrispondenza del tipo di attività che concretamente l'aspirante conduttore intenda svolgervi agli ambiti sopra elencati e si terrà conto del contesto storico, sociale, economico e paesaggistico del Comune di Proceno;
- di accettare incondizionatamente e senza riserva alcuna tutto quanto previsto nel presente avviso.

OFFRE

la seguente cifra (canone annuo, da rivalutarsi annualmente in base all'indice ISTAT)

OFFERTA IN CIFRE	OFFERTA A LETTERE

DICHIARA

che la presente offerta è vincolante ed irrevocabile sino all'esito della procedura e che, in caso di aggiudicazione, l'offerta è vincolante ed irrevocabile per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

Allega:

- copia documento di identità in corso di validità;
- breve lettera di presentazione, con indicazione dettagliata del tipo di attività che si intende svolgere nella struttura, nonché di eventuali esperienze pregresse;
- attestazione comprovante l'avvenuto sopralluogo;
- almeno una referenza bancaria per i candidati persone fisiche;
- documentazione comprovante il fatturato degli ultimi tre anni per le imprese individuali e le persone giuridiche.

Data e luogo

Firma



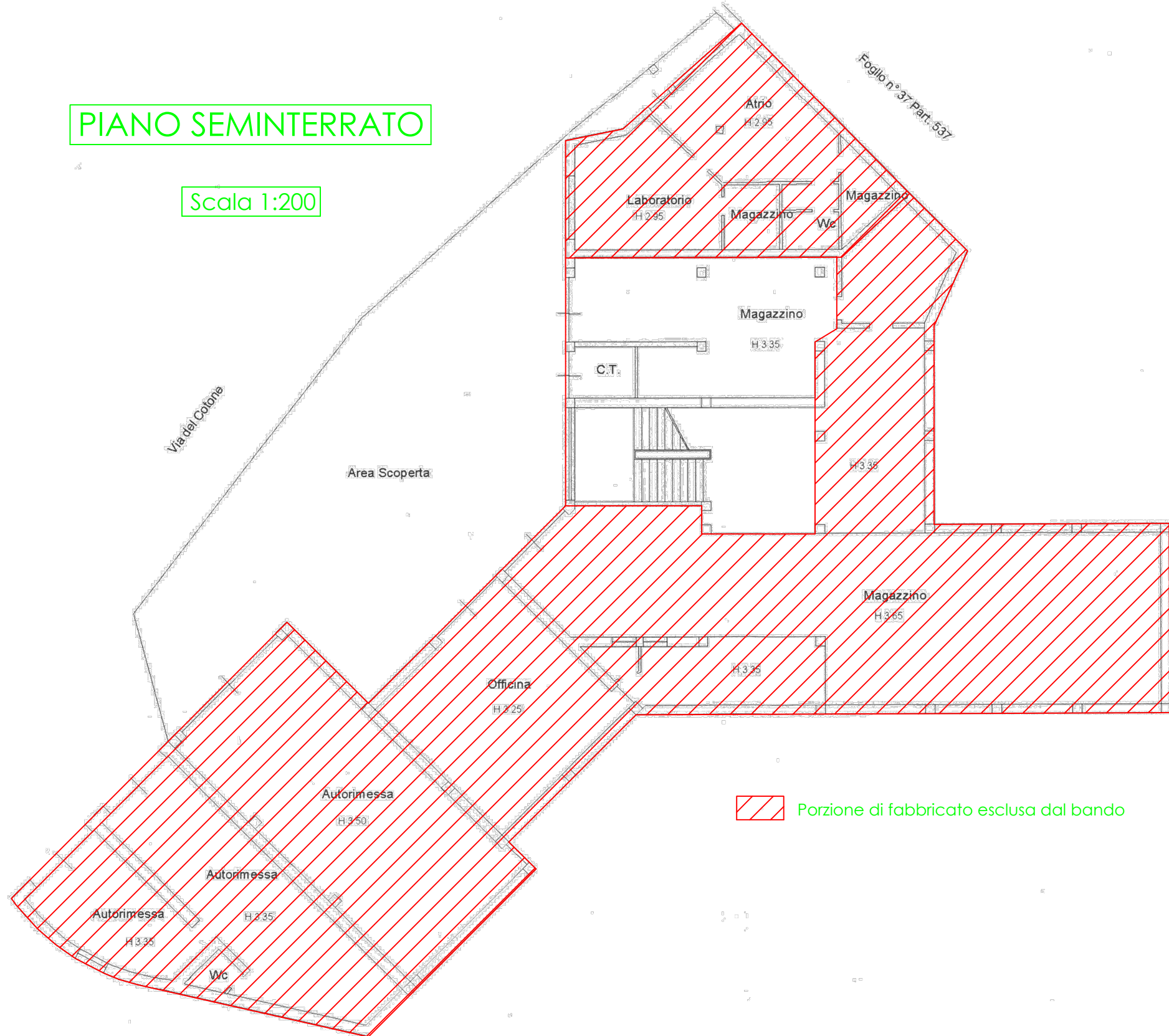
PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:200

Foglio n° 37 Part. 537

Via dei Colonna

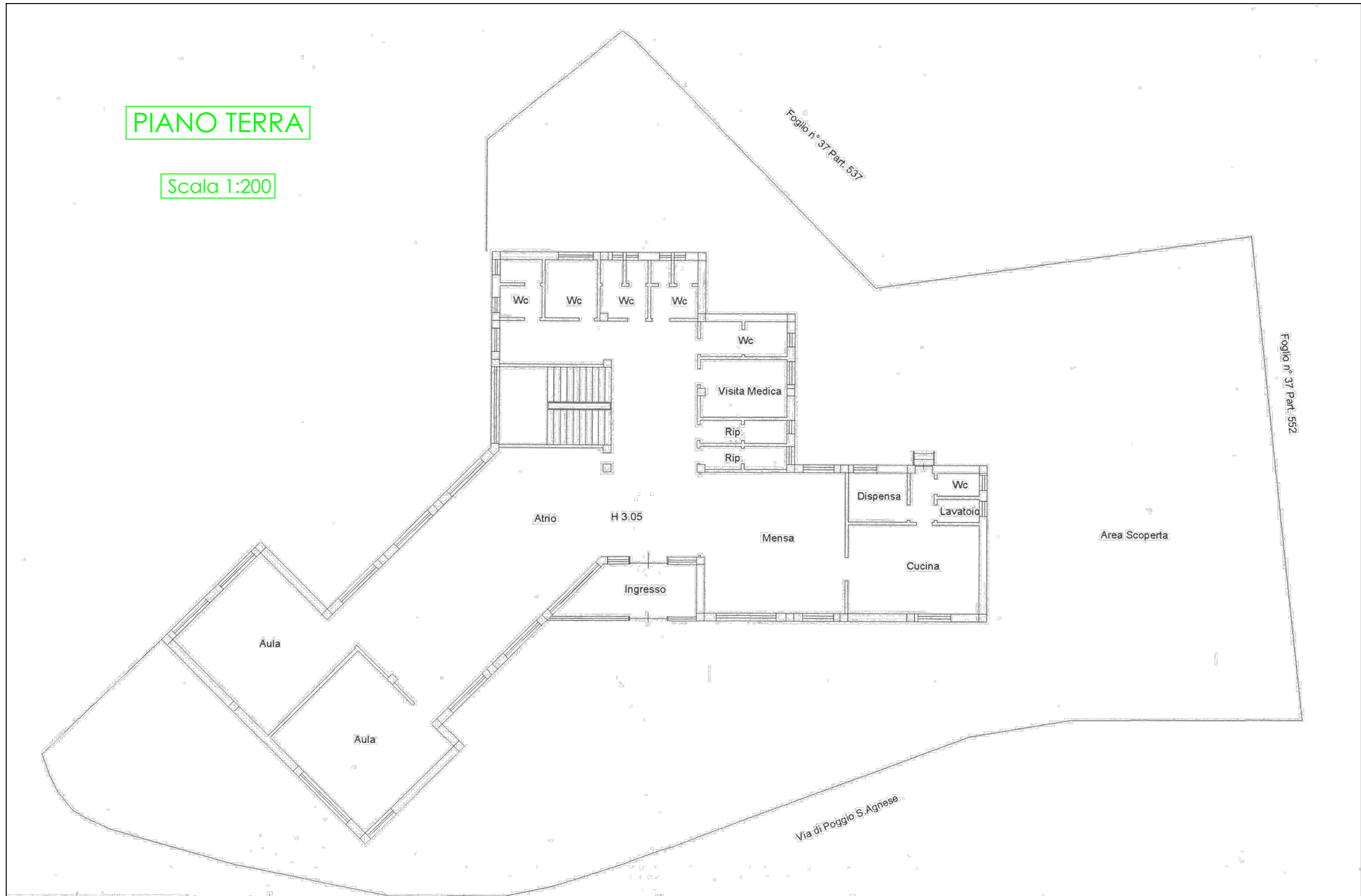
Area Scoperta



 Porzione di fabbricato esclusa dal bando

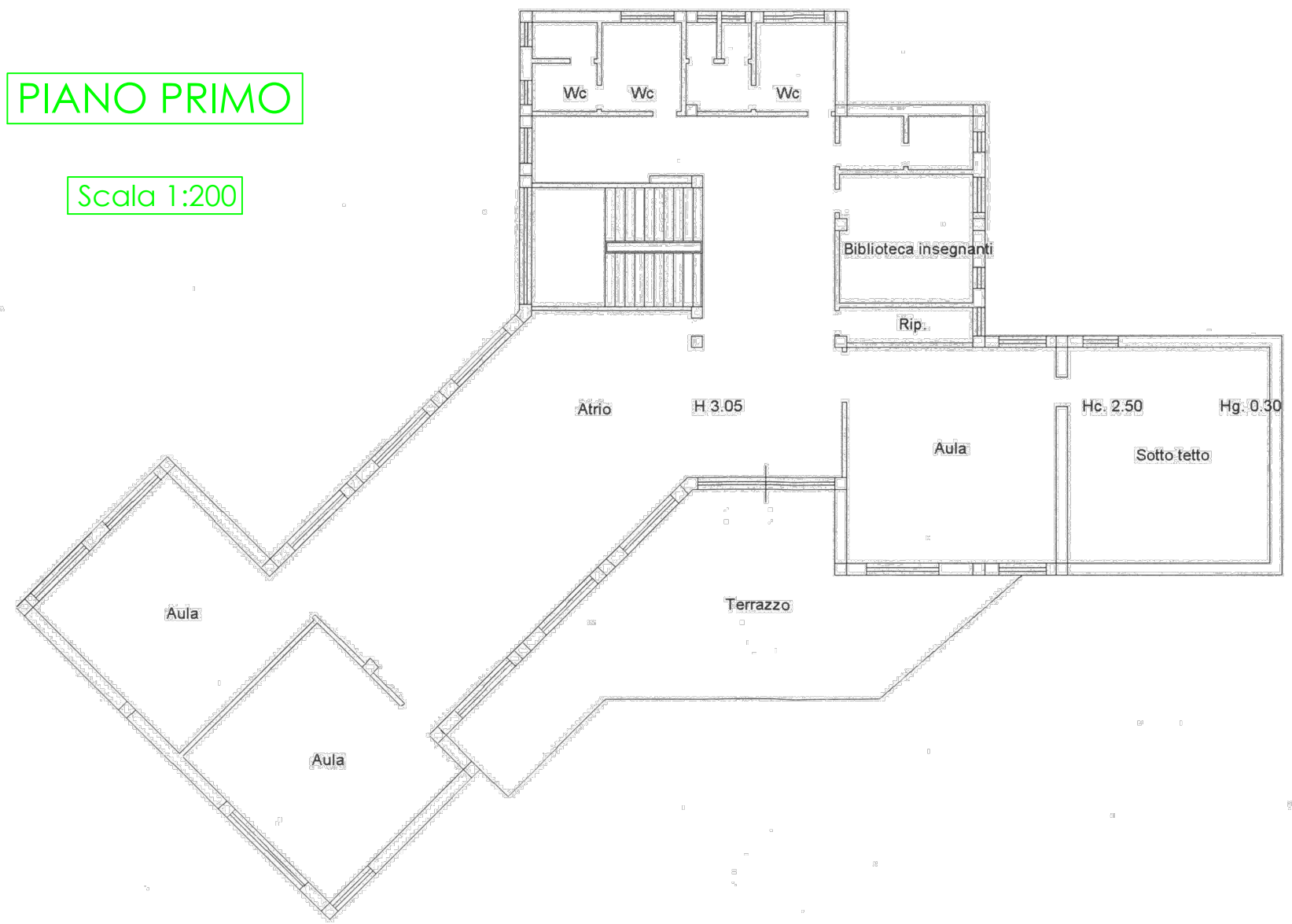
PIANO TERRA

Scala 1:200



PIANO PRIMO

Scala 1:200







Via S. Agnese



