



Città di Monte San Giovanni Campano

MEDAGLIA DI BRONZO AL MERITO CIVILE
(Provincia di Frosinone)

Piazza G. Marconi – c.a.p. 03025 - Tel: 0775 / 28991 – Fax: 0775 / 289175 – Cod. Fisc. 80002470609 – Part. IVA 00281730606

Servizio “LAVORI PUBBLICI, CONTRATTI E FINANZIAMENTI”

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI LOCALI DA AFFITTARE A CARATTERE TRANSITORIO E TEMPORANEO PER USO SCOLASTICO AL FINE DI OSPITARE LE CLASSI DELL'INFANZIA DELLA SCUOLA LA LUCCA DEL COMUNE DI MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO

(in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 48 del 28.06.2024 e della determinazione n. 702 del 01.07.2024)

1 – Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Monte San Giovanni Campano, Piazza Guglielmo Marconi, n. 1 – 03025 (FR) – tel. 0775/289901 – Internet <https://www.comune.montesangiovicampano.fr.it/> – Pec: protocollo.msgc@pec.ancitel.it.

2 – Indirizzo presso il quale è possibile ottenere ulteriori informazioni

Per qualsiasi chiarimento di carattere tecnico o per eventuali altri chiarimenti, i soggetti interessati potranno rivolgersi agli uffici del Servizio Lavori Pubblici, Contratti e Finanziamenti, tel. 0775/289906-41.

3 – Procedura di gara

Pubblico incanto - procedura aperta.

4 – Oggetto

Acquisizione in locazione di unità immobiliare con destinazione d'uso ricompresa nelle categorie compatibili con locali da destinare a servizio per la collettività (scuola).

Requisiti minimi richiesti relativi all'immobile oggetto di locazione.

- ubicazione nella Frazione di La Lucca del Comune di Monte San Giovanni Campano;
- facile accessibilità dell'immobile;
- parcheggi;
- immobile in pronta consegna (salvo quanto precisato al punto seguente);
- immobile in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di:
 - ✓ conformità edilizia e urbanistica, anche rispetto alla destinazione d'uso ricompresa nelle categorie compatibili con locali da destinare a servizio per la collettività (scuola), oggetto
 - ✓ agibilità (rilasciata o con obbligo di fornirla);
 - ✓ dotazione degli impianti elettrici e tecnologici a norma, tutela della salute e sicurezza negli ambienti di lavoro, di prevenzione incendio (ovvero con obbligo di adeguamento a cura e spese del locatore);
 - ✓ assenza di barriere architettoniche (ovvero con obbligo di pronto adeguamento a cura e spese del locatore);
 - ✓ dotazione di almeno un (1) servizio igienico accessibile ed utilizzabile da disabili (ovvero con obbligo di pronto adeguamento a cura e spese del locatore);
 - ✓ possibilmente disponibilità di uno stallo o spazio di sosta per disabili;
- consistenza superficie totale utile (netta o calpestabile) indicativamente di mq. 90 min/120 max e/o superiore (eventuali offerte di spazi inferiori o superiori alle superfici indicate verranno prese in considerazione solo in assenza di altre offerte);

- dotazione di impianto di riscaldamento (ovvero con obbligo di pronto adeguamento a cura e spese del locatore);
- assenza di servitù, oneri, vincoli, contenziosi o altri interessi di terzi (incluso l'eventuale condominio in cui si colloca l'unità offerta) che possano incidere sull'effettivo pieno godimento del bene da parte del locatario;
- impegno a fissare la durata della locazione in 22 (ventidue) mesi con facoltà di recesso anticipato da parte del conduttore in qualunque momento, previo preavviso di 1 (uno) mese, in deroga all'art. 27 della L. 392/78, co. 7 per il carattere transitorio e temporaneo della locazione.

5 – Importo di gara

Canone mensile è stabilito in € 6,00/mq, determinato in base alla media dei “Valori di Locazione” riportati nella “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, oltre IVA (se dovuta) nonché della quota di spese condominiali relative all'unità oggetto di locazione.

Le utenze per consumi di energia elettrica, acqua, gas strettamente relative all'unità locata saranno a carico del Comune e rimborsate al locatore, previa presentazione delle attestazioni di pagamento debitamente quietanzate.

Sono ammesse esclusivamente offerte alla pari o al ribasso.

Nota Bene: Si precisa che l'importo risultante dalla migliore offerta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, commi 6 e 7 del decreto legge 06/07/2012 n. 95 (convertito con modificazioni in legge 07/08/2012 n. 135) – **sarà ridotto ulteriormente del 15%**.

6 – Condizioni di partecipazione

Per partecipare alla gara i concorrenti interessati dovranno presentare un plico chiuso, idoneamente sigillato con ceralacca o nastro adesivo e firmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, contenente l'offerta e la relativa documentazione, che dovrà pervenire, con qualunque mezzo di spedizione, **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 09 LUGLIO 2024**, al Servizio Protocollo del Comune di Monte San Giovanni Campano, Piazza Guglielmo Marconi, n. 1, e dovrà riportare la seguente dicitura: «*OFFERTA per la locazione a carattere transitorio e temporaneo di un'unità immobiliare da destinare a classi dell'infanzia della scuola La Lucca della frazione La Lucca*» ed il nominativo, indirizzo, numero di telefono e di fax o mail, del mittente.

Si farà luogo all'esclusione dalla gara dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta nel luogo e nel termine ivi indicati è in capo all'offerente la responsabilità della consegna dell'offerta nel luogo e termini indicati.

L'orario di apertura dello sportello del Servizio Protocollo è il seguente: dalle ore 9:00 alle ore 12:30 dal Lunedì al Venerdì e dalle ore 15:00 alle ore 17:00 Martedì e Giovedì..

Tale plico conterrà due buste, anch'esse chiuse e idoneamente sigillate.

La prima busta, con la dicitura “**DOCUMENTI**” scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere:

- a) idonea documentazione attestante che la persona fisica che sottoscrive l'offerta è legittimata in nome e per conto della ditta offerente e quindi ad impegnare la medesima in caso di aggiudicazione (es.: procura speciale notarile o certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura);
- b) copia dell'atto comprovante la disponibilità giuridica dell'immobile (atto di proprietà ovvero contratto di locazione con facoltà di sublocazione);
- c) copia della documentazione comprovante l'agibilità (salvo dichiarazione di impegno a fornirla entro il termine assegnato dall'Amministrazione);

- d) attestazione della conformità dell'immobile offerto alla normativa vigente in materia edilizia e urbanistica;
- e) attestazione della conformità degli impianti elettrici e tecnologici, tutela della salute e sicurezza negli ambienti di lavoro, di prevenzione incendio, di abbattimento delle barriere architettoniche (salvo dichiarazione di obbligarsi all'adeguamento dell'immobile ai requisiti di cui sopra a propria cura e spese entro il termine assegnato dall'Amministrazione);
- f) certificato catastale dell'immobile;
- g) certificato APE (salvo impegno a fornirlo entro il termine assegnato dall'Amministrazione);
- h) planimetria in scala 1:1.000/2.000 che rappresenti l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in cui è collocato ed elaborato planimetrico dell'unità oggetto di locazione;
- i) planimetrie dei locali in scala 1:100/200 nonché area esterna;
- j) breve relazione tecnica dell'immobile, corredata da idonea documentazione fotografica, riportante le caratteristiche tecniche dell'immobile proposto: localizzazione sul territorio, superfici, altezze, allacciamenti ai servizi primari e alle reti pubbliche, caratteristiche costruttive, tipologia strutturale ed architettonica, anno di costruzione e di eventuale ultima ristrutturazione dell'immobile, stato di conservazione, manutenzione e vetustà dell'immobile, tipologie degli impianti, indicazioni sulla presenza di posti auto disponibili e/o anche situati in prossimità.
- k) **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**, resa dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, redatta in carta libera conformemente al modello **allegato "1"** (persona fisica o persona giuridica), corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, attestante:

PER LE PERSONE FISICHE

- di possedere la piena e completa capacità di agire;

PER LE PERSONE GIURIDICHE

- che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- che nei confronti di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dal D.Lgs. 159/2011;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- di non trovarsi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte son imputabili ad un unico centro decisionale;

PER TUTTI

- di avere la disponibilità giuridica dell'immobile ai fini della sua locazione a terzi;
- *(eventuale, nel caso in cui non si disponga della documentazione al momento della presentazione della domanda)* di impegnarsi a fornire la documentazione comprovante l'agibilità entro il termine assegnato dall'Amministrazione;
- *(eventuale, nel caso in cui non si disponga della documentazione al momento della presentazione della domanda e l'immobile necessiti di adeguamento)* di impegnarsi ad

adeguare l'immobile offerto in locazione alla normativa vigente in materia di impianti elettrici e tecnologici, tutela della salute e sicurezza negli ambienti di lavoro, di prevenzione incendio, di abbattimento delle barriere architettoniche e di fornire la documentazione comprovante la conformità, entro il termine assegnato dall'Amministrazione;

- (eventuale, nel caso in cui non si disponga della documentazione al momento della presentazione della domanda e l'immobile necessiti di adeguamento) di impegnarsi a fornire il certificato APE entro il termine assegnato dall'Amministrazione;
- che l'immobile offerto non è gravato da pesi, servitù, vincoli, contratti e in genere diritti di terzi in essere che possano incidere sul pacifico godimento del bene;
- di obbligarsi a consentire all'Amministrazione Comunale di effettuare sopralluoghi presso l'immobile offerto in locazione al fine di verificarne l'idoneità;
- di impegnarsi ad effettuare a propria cura e spese gli eventuali interventi di adeguamento previsti a carico del locatore dal punto 4 del presente avviso entro il termine che verrà assegnato dall'Amministrazione Comunale;
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- che nei propri confronti (e nei confronti dei soggetti precedentemente indicati dal concorrente persona giuridica), non sono state emesse sentenze di condanna definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per uno dei seguenti reati [art. 80, comma 1, lettere da a) a g) del D.Lgs. 50/2016]:
 - a) *delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;*
 - b) *delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;*
 - b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;*
 - c) *frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;*
 - d) *delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;*
 - e) *delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;*
 - f) *sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;*
 - g) *ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;*

OPPURE in presenza di condanne andranno tutte indicate, ivi comprese quelle che beneficiano della non menzione, ad esclusione di quelle per reati depenalizzati o per le quali è intervenuta la riabilitazione o quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna o in caso di revoca della condanna medesima;

- che non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dal D.Lgs. 159/2011;
- di aver preso visione dell'avviso e della normativa applicabile alla presente procedura e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e le condizioni in essi contenute.

La seconda busta, con la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**” scritta all'esterno della stessa, conterrà l'offerta economica medesima redatta in bollo, conformemente all'**allegato “2”** (persona fisica o persona giuridica), sottoscritta dal concorrente persona fisica o dal legale rappresentante dell'impresa.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del prezzo offerto per la locazione dell'immobile in base al valore mensile (detto valore dovrà essere comprensivo anche degli eventuali oneri accessori/spese condominiali a carico pro-quota dell'unità locata nonché dell'IVA, se dovuta, da indicarsi tuttavia a parte).

Sono ammesse esclusivamente offerte alla pari o al ribasso.

Le utenze per consumi di energia elettrica, acqua, gas strettamente relative all'unità locata saranno a carico del Comune e rimborsate al locatore, previa presentazione delle attestazioni di pagamento debitamente quietanzate.

7 – Criterio di aggiudicazione

Costituisce criterio preferenziale l'ubicazione del locale nella frazione di La Lucca, attesa la migliore fruibilità e vicinanza alla sede scolastica principale.

Fermo restando quanto sopra, l'aggiudicazione avverrà in base alla migliore offerta economica relativa al canone di locazione da calcolare in base al valore complessivo mensile, determinato sulla base di gara, comunque non superiore ad Euro 6,00/mq (oltre anche di eventuali oneri accessori/spese condominiali nonché dell'IVA se dovuta da indicarsi tuttavia a parte).

Aperta la gara, constatata l'integrità dei sigilli, verranno aperte le buste pervenute entro il termine stabilito, si esaminerà la correttezza e completezza della documentazione inviata e si confronteranno le offerte contenute.

Non sono ammesse offerte in aumento, in variante, condizionate, parziali, indeterminate, plurime. In caso di offerte contenenti requisiti per l'immobile difforni rispetto a quelli richiesti nel presente avviso l'Amministrazione si riserva di valutarne l'ammissibilità.

In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere verrà preso in considerazione il valore più conveniente per l'Amministrazione.

Fatto salvo quanto previsto dai precedenti capoversi, si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

Non sono ammesse offerte al rialzo.

L'Amministrazione a suo insindacabile giudizio si riserva comunque di non procedere all'aggiudicazione dell'offerta senza che l'offerente abbia a pretendere alcunchè;

8 – Scadenza fissata per la ricezione delle offerte

Ore 12:30 del giorno **09 LUGLIO 2024**.

9 – Periodo minimo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta

Ciascun offerente rimarrà vincolato alla propria offerta fino alla definitiva stipula del contratto di locazione con l'aggiudicatario.

10 – Modalità di apertura delle offerte

I plichi saranno aperti in seduta pubblica **alle ore 13:00 del giorno 10 LUGLIO 2024** presso la sede Comunale (Ufficio tecnico), in Monte San Giovanni Campano.

Sono ammessi ad assistere alle sedute pubbliche i legali rappresentanti dei concorrenti oppure i soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega in carta libera loro conferita dai suddetti rappresentanti.

La procedura si svolgerà come di seguito riportato.

Si verificherà l'ammissibilità delle offerte presentate provvedendo all'apertura dei plichi pervenuti entro il prescritto termine e all'esame del contenuto delle buste n. 1 – "DOCUMENTI".

Successivamente verranno aperte le buste n. 2 "OFFERTA ECONOMICA" delle ditte ammesse e si darà lettura del canone offerto.

Dopo le operazioni di cui sopra, verrà proposta l'aggiudicazione a favore del concorrente individuato secondo i criteri di cui al punto 7.

Nel caso di offerte equivalenti si procederà con l'aggiudicazione in base al numero di protocollo assegnato al momento dell'offerta.

I concorrenti saranno avvisati della data e del luogo di svolgimento di tutte le eventuali sedute pubbliche successive alla prima, attraverso il sito Internet del Comune, alla pagina della Procedura.

La mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale della documentazione amministrativa, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la analoga procedura di "soccorso istruttorio" prevista dall'art. 101 del D.Lgs. 36/2023. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta.

Ai fini della sanatoria il Comune assegna al concorrente un congruo termine – non superiore a 10 giorni – perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

In caso di inutile decorso del termine, il Comune procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, il Comune può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

11 – Altre informazioni

L'Amministrazione comunale si riserva di verificare la legittimità delle operazioni della procedura e di approvarne le risultanze.

L'Amministrazione comunale si riserva altresì di non procedere all'apertura delle buste e/o all'aggiudicazione.

Gli eventuali interventi di adeguamento dell'unità alle specifiche richieste nel presente avviso dovranno essere eseguiti entro il termine assegnato dall'Amministrazione.

L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre per l'Amministrazione comunale resta subordinata alla stipulazione del contratto di locazione. Pertanto detta aggiudicazione non costituisce accettazione a proposta contrattuale né quindi perfezionamento di negozio giuridico, restando in facoltà insindacabile dell'Amministrazione di non procedere all'aggiudicazione.

L'Amministrazione, tramite gli uffici competenti, si riserva di verificare l'idoneità delle unità offerte e di non procedere all'aggiudicazione all'unità oggetto della migliore offerta qualora l'acquisizione in locazione della stessa possa risultare non conforme all'interesse pubblico perseguito.

Le spese di registrazione e di bollo sono a carico del Comune, come pure l'onere di provvedere alla registrazione del Contratto.

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro 15 giorni dalla richiesta di stipula avanzata dagli uffici comunali, una volta completati (a propria cura e spese) gli eventuali interventi di adeguamento previsti a carico del locatore dal punto 4 del presente bando, salva autorizzazione dell'Amministrazione a stipulare in un momento successivo.

Il contratto di locazione dovrà prevedere una durata di 22 mesi, con facoltà di recesso anticipato da parte del conduttore in qualunque momento, previo preavviso di 1 mese, in deroga all'art. 27 della L. 392/78, co. 7°.

Il contratto di locazione dovrà prevedere l'obbligo per il locatore di farsi carico della manutenzione straordinaria, mentre la manutenzione ordinaria e le utenze rimarranno a carico del Comune.

All'atto della consegna al Comune e della successiva riconsegna al termine della locazione, l'immobile dovrà presentarsi – salvo diversi accordi – in perfette condizioni di pulito e tinteggiatura nonché libero da cose e persone.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Monte San Giovanni Campano, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito come sopra indicato, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione e di richiedere il risarcimento dei danni.

NOTA BENE Al Comune di Monte San Giovanni Campano non potranno essere addebitati importi ad alcun titolo per eventuali attività di intermediazione immobiliare svolte da soggetti terzi in relazione ad offerte presentate nell'ambito della presente procedura.

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE (RGPD), esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando.

Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Monte San Giovanni Campano.

Il responsabile del procedimento è il Geom. Tonino Palladinelli.

Chiarimenti e delucidazioni possono essere richiesti al Servizio Ambiente e Protezione Civile.

Tutta la documentazione e gli allegati sono prelevabili dal sito istituzionale dell'Ente, sezione "Avvisi".

Monte San Giovanni Campano, 01.07.2024

Il Responsabile ad Interim del Servizio
f.to Geom. Tonino Palladinelli