



Comune di Mongrassano

Provincia di Cosenza

Settore n° 2 - Ufficio tecnico

☎ 0984527209 - 📠 0984527061

✉ info@comune.mongrassano.cs.it

BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI DA ADIBIRE A BOTTEGHE ARTIGIANE IN LOCALITÀ SCALO FERROVIARIO

Il Responsabile del Servizio

In esecuzione della propria determinazione n° 70 del 30/6/2014, esecutiva;

Rende Noto

che il Comune di Mongrassano intende concedere in locazione i locali contraddistinti dai numeri 2, 3, 4 e 8 ed eventualmente di quelli contraddistinti dai numeri 1, 5, 6, 7 e 9 che si dovessero rendere disponibili a seguito di rinunce, revoche assegnazioni, cessazioni, ecc..., facenti parte dell'immobile sito in località Scalo ferroviario da adibire a botteghe artigiane;

- 1. STAZIONE APPALTANTE:** Comune di Mongrassano (Provincia di Cosenza) – Piazza G. Tavolaro n° 2 – 87040 Mongrassano (CS) – Telefono 0984527209 – Fax 0984527061 – e-mail info@comune.mongrassano.cs.it;
- 2. PROCEDURA DI GARA:** Procedura aperta come definita dall'art. 3, comma 37, e artt. 53, comma 2, lett. c), 54 e 55 del D.Lgs. 12/4/2006, n° 163 e ss.mm.ii.
- 3. DESCRIZIONE IMMOBILI DA LOCARE E CANONE ANNUO:** Di seguito sono descritti gli immobili da locare con a fianco indicato il canone annuo posto a base di gara.

Locale N°	Descrizione immobile	Superficie lorda m ²	Canone annuo a base di gara
2	Locale con ingresso dal piazzale dell'area ex Consorzio agrario composto da un unico vano ad un solo livello ed un ingresso	45,45	€ 1.250,00
3	Locale con ingresso dal piazzale dell'area ex Consorzio agrario composto da un unico vano ad un solo livello ed un ingresso	45,45	€ 1.250,00
4	Locale con ingresso dal piazzale dell'area ex Consorzio agrario composto da un unico vano ad un solo livello e due ingressi	92,24	€ 2.540,00
8	Locale con ingresso dal piazzale dell'area ex Consorzio agrario composto da un unico vano ad un solo livello ed un ingresso	45,45	€ 1.250,00
Locale N°	Descrizione immobile che si dovesse rendere disponibile a seguito di rinunce, revoche assegnazioni, cessazioni, ecc...	Superficie lorda m ²	Canone annuo a base di gara
1	Locale con ingresso dal piazzale dell'area ex Consorzio agrario composto da un unico vano ad un solo livello ed un ingresso	46,80	€ 1.290,00
5	Locale con ingresso dal piazzale dell'area ex Consorzio agrario composto da un unico vano ad un solo livello ed un ingresso	46,80	€ 1.290,00
6	Locale con ingresso dal piazzale dell'area ex Consorzio agrario composto da un unico vano ad un solo livello ed un ingresso	45,45	€ 1.250,00
7	Locale con ingresso dal piazzale dell'area ex Consorzio agrario composto da un unico vano ad un solo livello ed un ingresso	45,45	€ 1.250,00
9	Locale con ingresso dal piazzale dell'area ex Consorzio agrario composto da un unico vano ad un solo livello ed un ingresso	46,80	€ 1.290,00

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE ED ELEMENTI DI VALUTAZIONE: Gli immobili verranno assegnati in locazione ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al presente bando, secondo la graduatoria formata sulla base dei seguenti elementi:

4.1. Elementi di valutazione per la locazione degli immobili contraddistinti dai numeri 2, 3, 4 e 8 ed eventualmente dai numeri 1 e 9 se questi ultimi due si dovessero rendere liberi a seguito di rinunce, revoche assegnazioni, cessazioni, ecc....

Ordine	Elementi di valutazione per la locazione degli immobili contraddistinti dai numeri 1, 2, 3, 4, 8 e 9	Punti
A)	Aumento percentuale sul canone annuo posto a base di gara: 1 punto per ogni punto percentuale di aumento	Max 50
B)	Anzianità di iscrizione alla categoria artigiana per cui si partecipa, acquisita alla data di pubblicazione del presente bando:	
	Oltre 30 anni	50
	Da 25 a 29 anni	45
	Da 20 a 24 anni	40
	Da 15 a 19 anni	35
	Da 10 a 14 anni	30
	Da 5 a 9 anni	20
	Da 1 a 4 anni	10

Si precisa che per quanto riguarda l'elemento di valutazione di natura quantitativa e relativo al prezzo offerto di cui alla lettera A), si applicheranno i punteggi come sopra descritti e, pertanto, con un aumento massimo del prezzo del 50%. Non verranno tenuti in considerazione aumenti del prezzo superiori a quelli massimi previsti dal bando. Qualora si dovessero verificare aumenti maggiori a quelli di cui sopra, saranno applicati i massimi previsti.

4.2. Elementi di valutazione per la eventuale locazione degli immobili contraddistinti dai numeri d'ordine 5, 6 e 7 se questi si dovessero rendere disponibili a seguito di rinunce, revoche assegnazioni, cessazioni, ecc....

Ordine	Elementi di valutazione per la locazione degli immobili contraddistinti dai numeri 5, 6 e 7	Punti
A)	Aumento percentuale sul canone annuo posto a base di gara: 1 punto per ogni punto percentuale di aumento	Max 50
B)	Richiesta di locazione per tutti e tre gli immobili	50
	Richiesta di locazione per due immobili	30
	Richiesta di locazione per un immobile	15

Si precisa che per quanto riguarda l'elemento di valutazione di natura quantitativa e relativo al prezzo offerto di cui alla lettera A), si applicheranno i punteggi come sopra descritti e, pertanto, con un aumento massimo del prezzo del 50%. Non verranno tenuti in considerazione aumenti del prezzo superiori a quelli massimi previsti dal bando. Qualora si dovessero verificare aumenti maggiori a quelli di cui sopra, saranno applicati i massimi previsti.

5. DURATA, PAGAMENTO, CONDIZIONI E ONERI DELLA LOCAZIONE:

5.1. Durata della locazione: Anni 6 (sei) soggetta ai disposti della legge 27/7/1978, n° 392, rinnovabile, nei termini di legge, secondo lo schema contrattuale già definito e allegato al presente bando (Allegato A);

5.2. Pagamento della locazione: il pagamento del canone di locazione, così come scaturito dalla gara, dovrà essere effettuato a rate mensili anticipate mediante versamento sul conto della Tesoreria Comunale entro i primi cinque giorni di ogni mese;

5.3. Condizioni e oneri della locazione: la locazione sarà soggetta alle condizioni dello schema contrattuale già definito ed allegato al presente bando sotto la lettera A. Sono altresì a carico dell'assegnatario gli allacciamenti e le volturazioni delle utenze, le spese delle utenze, le spese di registrazione dell'atto e l'assicurazione contro la responsabilità civile per danni a terzi. Il locatore dovrà provvedere alla realizzazione dei seguenti lavori: servizio igienico interno ai locali oggetto di locazione, comprendente un antibagno dotato di lavabo e un locale WC; impianto elettrico per una potenza max di 3 Kw; intonaco interno; massetto; pavimentazione. Il costo per la realizzazione degli interventi da eseguire agli immobili contraddistinti dai numeri 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 9 è di € 8.000,00 ad immobile, mentre per l'immobile contraddistinto dal n° 4, il costo è di € 14.000,00. Detto costo sarà rimborsato all'aggiudicatario mediante scorporo dal canone di locazione offerto fino al raggiungimento della somma stabilita:

5.4. I lavori occorrenti per l'allestimento dei locali e diversi e/o migliorativi da quelli indicati al precedente punto 5.3., quali ad esempio pitturazione, vetrine, impianto di climatizzazione, eventuali adeguamenti di impianti elettrici oltre i 3 Kw di potenza, ecc...) finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato, saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

6. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA, REQUISITI E LIMITI DI PARTECIPAZIONE:

6.1. Per la locazione degli immobili contraddistinti dai numeri 2, 3, 4, 8 ed eventualmente 1 e 9, qualora questi ultimi due si dovessero rendere disponibili a seguito di rinunce, revoche assegnazioni, cessazioni, ecc..., possono partecipare alla gara tutte le Imprese artigiane iscritti all'Albo delle Imprese artigiane;

6.1.1. Gli immobili predetti saranno assegnati in locazione, secondo i criteri di cui al presente bando ed in base agli elementi di valutazione di cui al precedente punto 4.1., solo per una singola categoria artigiana. Pertanto, qualora si presentassero due o più offerte per una stessa categoria artigiana, l'immobile sarà aggiudicato al concorrente che avrà ottenuto il punteggio maggiore. A parità di punti si procederà mediante sorteggio;

6.1.2. I concorrenti avranno diritto di scelta dell'immobile in base alla propria collocazione in graduatoria, secondo l'ordine stabilito nella stessa. A parità di punti, si procederà mediante sorteggio;

6.1.3. Ogni concorrente potrà partecipare per l'assegnazione di un solo locale e per una sola attività artigiana. Pertanto saranno esclusi chi parteciperà più di una istanza, più di una attività artigiana e coloro per i quali dovessero sussistere forme di controllo con altri soggetti partecipanti alla gara ai sensi dell'art. 2359 del C.C.;

6.2. Per la eventuale locazione degli immobili contraddistinti dai numeri 5, 6 e 7, qualora questi si dovessero rendere disponibili a seguito di rinunce, revoche assegnazioni, cessazioni, ecc..., possono partecipare tutti i soggetti non ancora iscritti all'Albo delle Imprese Artigiane.

6.2.1. È fatto obbligo ai soggetti assegnatari, pena la decadenza dall'aggiudicazione, l'iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane, entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione di aggiudicazione.

6.2.2. Gli immobili predetti saranno assegnati secondo i criteri di cui al presente bando ed in base agli elementi di valutazione di cui al precedente punto 4.2..

6.2.3. I concorrenti avranno diritto di scelta in base alla propria collocazione in graduatoria, secondo l'ordine stabilito nella stessa. A parità di punti, si procederà mediante sorteggio.

6.2.4. Qualora non dovessero essere presentate richieste da parte dei soggetti predetti, ovvero dovessero pervenire richieste solo per uno o due immobili, si procederà all'assegnazione dell'immobile/i libero/i alle Imprese Artigiane iscritte all'Albo delle Imprese Artigiane sulla base della graduatoria formulata con i criteri di cui al presente bando ed in base agli elementi indicati al punto 4.1.;

7. TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE, MODALITÀ DI PRESENTAZIONE, PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE E DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE:

7.1. Termine, indirizzo e modalità di presentazione dell'offerta: I plichi contenenti l'offerta e le documentazioni, a pena di esclusione dalla gara, devono pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro le ore 12:00 del 23/7/2014 ed all'indirizzo di cui al precedente punto 1) del bando di gara; è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, dalle ore 08:30 alle ore 12:00 di tutti i giorni escluso il sabato, all'ufficio protocollo della stazione appaltante sito in Piazza G. Tavolaro n° 2, che ne rilascerà apposita ricevuta.

I plichi, a pena di esclusione dalla gara, devono essere idoneamente sigillati con ceralacca, controfirmati sui lembi di chiusura e devono recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente, all'indirizzo dello stesso ed ai codici fiscali del concorrente o dei concorrenti, le indicazioni relative all'oggetto della gara, al giorno e all'ora dell'espletamento della medesima.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

I plichi, a pena di esclusione dalla gara, devono contenere al loro interno due buste, a loro volta sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente "A - Documentazione" e "B - Offerta".

Nella busta "A - Documentazione" devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

1) **domanda di partecipazione e dichiarazione/i sostitutiva/e** resa/e ai sensi del D.P.R. n° 445/2000, da redigersi preferibilmente sul modulo fornito dalla Stazione appaltante, oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente resa/e secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con le quali il concorrente o suo procuratore, assumendosene la piena responsabilità dichiarano e/o attestano:

- a) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
oppure
- a) che sono cessate le incapacità personali derivanti da sentenza dichiarativa di fallimento o di liquidazione coatta con la riabilitazione civile, pronunciata dall'organo giudiziario competente in base alle condizioni e con il procedimento previsto dal capo IX (artt. 143-145) del R.D., n° 267/42 (legge fallimentare);
oppure
- a) che è venuta meno l'incapacità a contrarre – prevista nei casi di amministrazione controllata (art. 187 e s.s. legge fallimentare) e di concordato preventivo (art. 160 e s.s. legge fallimentare) – per revoca (art. 192 legge fallimentare) o per cessazione dell'amministrazione controllata (art. 193 legge fallimentare), ovvero per chiusura del concordato preventivo – attraverso il provvedimento del giudice delegato che accerta l'avvenuta esecuzione del concordato (artt. 185 e 136 legge fallimentare) ovvero di risoluzione o annullamento dello stesso (art. 186 legge fallimentare);
oppure
- a) che si è concluso il procedimento dell'amministrazione straordinaria di cui al d.lgs. n° 270/99;
- b) che nei propri confronti non è stata disposta la misura di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge 27/12/1956, n° 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31/5/1965, n° 575;
oppure
- b) che nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui alla legge 1423/56, irrogate nei confronti di un proprio convivente;
oppure
- b) che non è stata applicata dall'organo giudiziario competente una delle misure di prevenzione di cui alla legge, n° 1423/56 e s.m. nei confronti dei soggetti richiamati dall'art. 38 del D.Lgs. n° 163/2006, comma 1, lettera b), che conseguono all'annotazione – negli appositi registri presso le segreterie delle procure della Repubblica e presso le cancellerie dei tribunali – della richiesta del relativo procedimento, la quale era stata inserita come informazione nel casellario informatico;
- c) che nei propri confronti non sono state applicate sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. 08/6/2001, n° 231 ovvero altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- d) che nei suoi confronti non sono state pronunciate sentenze di condanna passata in giudicato, oppure sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati che incidono sull'affidabilità morale e professionale;
oppure
- d) che è venuta meno – nei confronti dei soggetti richiamati dall'art. 38, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n° 163/2006 condannati con sentenza definitiva per uno dei reati di cui all'art. 51 comma 3 bis del codice di procedura penale (associazione a delinquere di tipo mafioso, sequestro di persona a scopo di estorsione, associazione finalizzata al traffico illecito di sostanze stupefacenti) – l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione a causa della concessione del provvedimento di riabilitazione;
oppure
- d) che è stato applicato – nei confronti dei soggetti richiamati dall'art. 38, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n° 163/2006 condannati con sentenza definitiva, oppure di applicazione della pena su richiesta per reati che incidono sull'affidabilità morale e professionale del concorrente – l'articolo 178 del codice penale riguardante la riabilitazione (per effetto del provvedimento concessorio da parte del giudice), oppure l'articolo 445, comma 2, del codice di procedura penale riguardante l'estinzione del reato (per decorso del tempo e a seguito dell'intervento ricognitivo del giudice dell'esecuzione);
- e) che non si è avvalsa dei piani individuali di emersione di cui all'art. 1-bis, comma 14, della legge 383/2001;
oppure
- e) che si è avvalso dei piani individuali di emersione di cui alla legge 383/2001 ma che il periodo di emersione si è concluso;
- f) la propria condizione di non assoggettabilità agli obblighi di assunzioni obbligatorie di cui alla legge n° 68/99 (nel caso di concorrente che occupa non più di 15 dipendenti oppure nel caso di concorrente che occupa da 15 a 35 dipendenti qualora non abbia effettuato nuove assunzioni dopo il 18 gennaio 2000)

oppure

- f) la propria ottemperanza agli obblighi di assunzioni obbligatorie di cui alla legge n. 68/99 (*nel caso di concorrente che occupa più di 35 dipendenti oppure nel caso di concorrente che occupa da 15 a 35 dipendenti che abbia effettuato una nuova assunzione dopo il 18 gennaio 2000*).
- g) di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate l'inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contribuzione sociale secondo la legislazione italiana o del paese di provenienza;
- h) l'inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
- i) di non aver commesso errore grave nell'esercizio della propria attività professionale;
- j) l'inesistenza di irregolarità, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui l'impresa è stabilita;
- k) di non aver reso false dichiarazioni, nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando, in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- l) di essere in regola con i versamenti verso gli enti previdenziali ed assistenziali;
- m) elenca le imprese artigiane (**denominazione, ragione sociale e sede**) _____ rispetto alle quali, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, si trova in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato; tale dichiarazione deve essere resa anche se negativa; oppure (cancellare la parte che non interessa)
- m) di non trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con alcuna impresa artigiana;
- n) di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza;
- o) di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel **bando di gara e nello schema di contratto di locazione**;
- p) di impegnarsi a sottoscrivere il contratto di locazione entro e non oltre **30 (trenta)** giorni dalla comunicazione di assegnazione;
- q) di essersi recato sul posto, di aver visionato i locali oggetto del presente bando e di accettare gli stessi nello stato di fatto in cui si trovano;
- r) di impegnarsi a realizzare i lavori indicati al punto 5.3. del bando di gara e di accettare, a scomputo del canone di locazione e fino al raggiungimento della somma stabilita, il costo dei lavori predetti e quantificati in € 8.000,00 (euro ottomila e centesimi zero)/€ 14.000,00 (euro quattordicimila e centesimi zero) (cancellare la parte che non interessa);
- s) che il numero di fax al quale va inviata l'eventuale richiesta ulteriori documentazioni è il seguente:

- 2) Certificato di iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane, di data non inferiore a sei mesi dalla data fissata per la gara;
- 3) quietanza del versamento relativa alla cauzione cui al successivo punto **9. del bando di gara**.
- La/e **dichiarazione sostitutiva** di cui al punto 1) deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ovvero da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.
- La/e **dichiarazione sostitutiva** di cui alle lettere b), c) e d) del precedente punto 2) deve essere resa anche dai soggetti previsti dall'art. 38, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs 12/04/2006, n° 163 e s.m.i..
- La dichiarazione e la documentazione di cui ai punti 1, 2 e 3, **a pena di esclusione dalla gara**, devono contenere quanto previsto nei predetti punti.
- Nella busta "**B - Offerta**" deve essere contenuta, **a pena di esclusione dalla gara**, la seguente documentazione:
- 1) **dichiarazione** sottoscritta dal legale rappresentante o da suo procuratore, contenente l'indicazione dell'aumento percentuale sul canone annuo posto a base di gara sia in cifre che in lettere. Nel caso che la dichiarazione sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante del concorrente, va trasmessa la relativa procura. L'aggiudicazione avviene in base al ribasso percentuale indicato in lettere. La irregolare presentazione dell'offerta comporta l'esclusione dalla gara.

7.2. Procedura di aggiudicazione: La commissione di gara oppure il soggetto deputato all'espletamento della gara, il giorno fissato al successivo punto 7.3. del bando per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, sulla base della documentazione contenuta nelle offerte presentate, procede a:

- a) verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione ed in caso negativo ad escludere dalla gara i concorrenti cui esse si riferiscono;
- b) all'esclusione dalla gara dei concorrenti che partecipano a più di una attività artigiana e per coloro i quali sussistano forme di controllo con altri soggetti partecipanti alla gara ai sensi dell'art. 2359 del C.C..

La commissione di gara oppure il soggetto deputato all'espletamento della gara procede poi all'apertura delle buste "B - offerta" presentate dai concorrenti non esclusi dalla gara ed all'aggiudicazione alle imprese artigiane che hanno ottenuto i migliori punteggi.

La stazione appaltante procede, altresì, alla verifica del possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione. Nel caso che tale verifica non dia esito positivo la stazione appaltante procede come previsto alla precedente lettera a), e stilare una nuova graduatoria.

I concorrenti non aggiudicatari possono chiedere alla stazione appaltante la restituzione della documentazione presentata al fine della partecipazione alla gara.

7.3. apertura offerte: giorno **25/7/2014** alle ore **10:00** presso la Sede Municipale;

8. SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELLE OFFERTE: i legali rappresentanti dei concorrenti di cui al precedente punto 6. ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti;

9. CAUZIONE: l'offerta dei concorrenti, **a pena di esclusione dalla gara**, deve essere corredata:

- 9.1. da una cauzione pari a 3/12 (tre/dodicesimi) del canone annuo posto a base di gara per l'immobile cui si concorre. Detta cauzione dovrà essere versata sul c.c. bancario IBAN: IT11H0706280820000000104004 presso Tesoreria Comune di Mongrassano Banca Mediocrati BCC filiale di Montalto Uffugo Scalo, con la seguente causale: "Versamento deposito cauzionale bando di gara locazione di immobili da adibire a botteghe artigiane in località Scalo ferroviario". Detta cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari, mentre ai soggetti aggiudicatari, la stessa sarà restituita al termine del rapporto contrattuale, unitamente agli interessi legali maturati.

10. ALTRE INFORMAZIONI:

- 10.1. in caso di punteggio uguale si procederà per sorteggio;
- 10.2. le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredata di traduzione giurata;
- 10.3. è vietata la sub-locazione;
- 10.4. La partecipazione al bando comporta l'accettazione incondizionata di tutte le prescrizioni, condizioni ed eventuali clausole particolari contenute nello stesso e nello schema di contratto di locazione;
- 10.5. I dati raccolti saranno trattati, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 30/6/2003, n° 196, esclusivamente nell'ambito della presente gara;
- 10.6. responsabile del procedimento: geom. Giovanni Mangia, piazza G. Tavolaro n° 2, 87040 Mongrassano (CS) – telefono 0984527209 – fax 0984527061;

Il Responsabile del Servizio



**ALLEGATO "A" al Bando di Gara
Schema di contratto di locazione**

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____, nella sede municipale del Comune di Mongrassano in Piazza G. Tavolaro n° 2, sono presenti:

1) MANGIA Giovanni, nato a Cosenza il 24/12/1958, Responsabile del Servizio, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in nome e per conto del Comune di Mongrassano, ai sensi dell'art. 107, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267 e tenuto conto della individuazione come da Decreto del Commissario Straordinario prot. n° 6847 del 15/12/2008, codice fiscale del Comune 80003990787, di seguito denominato "Locatore";

– il Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ n. _____, codice fiscale _____, di seguito denominato "Conduttore".

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue.

Art.1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Mongrassano, c.da Scalo ferroviario, in corso di accatastamento, della superficie lorda di m²....., contraddistinto dal numero identificativo ... ed evidenziato in giallo nella planimetria che, controfirmata dalle Parti viene allegata al presente atto per formarne parte integrante e contestuale.

Art. 2 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del presente contratto e alla prima scadenza il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n.392.

È consentito al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è consentita la rinnovazione per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.

Alla scadenza del contratto di locazione, in caso di rinnovo, il canone verrà rideterminato secondo il valore di mercato.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente al Locatore o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il Conduttore dovrà pagare al Locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del Locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 3 – IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE:

La immissione nel possesso del citato locale è fatta in data odierna.

Art. 4 – CANONE

Il canone di locazione è convenuto in € (euro/00) mensili, per un importo complessivo annuo di € (euro/00) da corrispondere in rate mensili anticipate di € (euro/00), da pagarsi entro i primi cinque giorni di ogni mese, mediante accreditamento in c/c bancario presso, codice IBAN: intestato a "Servizio Tesoreria del Comune di Mongrassano" specificando la causale.

Al termine di ogni annualità contrattuale e senza obbligo di richiesta scritta, il canone di locazione, ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, sarà soggetto ad adeguamento nella misura del 75% (settantacinque per cento) in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati, maturato dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato ed applicato dal mese di gennaio successivo.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dal Conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

In caso di ritardato pagamento del canone superiore ai trenta giorni dalla scadenza del pagamento, il locatario avrà diritto agli interessi in misura legale calcolati da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente il Conduttore in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso il Locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 5 – USO

L'immobile si concede in uso esclusivamente artigianale e precisamente per

I locali dati in locazione con il presente contratto dovranno essere destinati esclusivamente all'uso per cui viene concesso.

Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare è vietato ed ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine il Locatore potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

Il Conduttore dichiara che l'immobile è idoneo all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Resta convenuto che il Conduttore dovrà/ha provvedere/duto alla realizzazione dei seguenti lavori: servizio igienico interno ai locali oggetto di locazione, comprendente un antibagno dotato di lavabo e un locale WC; impianto elettrico per una potenza max di 3 Kw; intonaco interno; massetto; pavimentazione. Il costo per la realizzazione degli interventi è stato stabilito di complessivi € (euro.....) che sarà rimborsato al Conduttore mediante scomputo dal canone di locazione offerto fino al raggiungimento della somma stabilita.

I lavori occorrenti per l'allestimento dei locali e diversi e/o migliorativi da quelli indicati al precedente periodo, quali ad esempio pitturazione, vetrine, impianto di climatizzazione, eventuali adeguamenti di impianti elettrici oltre i 3 Kw di potenza, ecc...) finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato, saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del Conduttore.

Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, le riparazioni, le addizioni, gli allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal Conduttore o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che il Conduttore o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

L'inadempienza del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, nonché l'interruzione dell'esercizio per un periodo superiore ai 60 (sessanta) giorni per cause ad essa imputabili, comporterà la risoluzione del contratto.

Art. 6 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C..

Art. 7 MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Il Conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli impianti installati e della parte locata, oggetto del presente contratto, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività.

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Sono altresì a carico del Conduttore gli allacciamenti e le volturazioni delle utenze, le spese delle utenze, le spese di registrazione dell'atto e l'assicurazione contro la responsabilità civile per danni a terzi.

Art. 8 DIVIETO DI MODIFICHE

È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto del Locatore fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico del Conduttore che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dal Locatore, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese del Conduttore.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico del Conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Art. 9 ISPEZIONI DA PARTE DEL LOCATORE

Il Conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al Locatore, all'amministratore o a loro incaricati.

Il Locatore si riserva il diritto di visitare, o far visitare da personale di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. Tale facoltà potrà essere esercitata sia per verificare la corretta realizzazione delle opere di completamento dei locali che per vigilare sullo stato degli stessi.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile durante l'utilizzo del locale da fatti od omissioni di altri comproprietari dello stabile o di terzi.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

Art. 10 – PENALE ED INTERESSI DI MORA

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa del Conduttore, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà, a titolo di penale parziale pattuita, ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti del Locatore in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto del Locatore al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale del Conduttore.

Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

Art. 11 CAUZIONE

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto il Conduttore ha corrisposto al Locatore la somma di € (Euro), pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che verrà trattenuta in caso di danni all'immobile, mediante ... Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti al termine dell'anno solare.

Art. 12 REVOCA DELLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE

Il Locatore si riserva la facoltà di revocare la concessione in locazione qualora riscontri:

- o gravi inadempienze sulla tenuta dei locali;
- o esercizio del Conduttore di attività diversa da quella per la quale ha partecipato al bando e che è stata indicata nel presente contratto di locazione;
- o il mancato versamento del canone di locazione, entro i termini previsti;
- o per inattività lavorativa senza giustificati motivi.

In relazione agli inadempimenti di cui al comma precedente, il Conduttore dovrà fornire al Locatore i necessari chiarimenti entro 30 giorni dalla notifica della richiesta; sulla base di tali chiarimenti e solo per gravi motivi comunque documentati, il Locatore si riserva di concedere eventuali proroghe.

Nel caso in cui il Locatore non ritenesse validi i motivi giustificativi di cui al comma precedente, sarà sua cura notificare tale decisione al Conduttore, il quale ha 30 giorni di tempo dalla notifica per ristabilire tutte le condizioni previste dal bando e sottoscritte con la stipula del presente contratto.

In caso di inottemperanza a quanto previsto dal comma precedente si procederà alla risoluzione del contratto e all'obbligo di restituzione del locale nello stato di consistenza dello stesso al momento della consegna, salvo accettazione da parte del Locatore dei lavori di completamento nel frattempo eseguiti per i quali non verrà riconosciuto alcun indennizzo.

Art. 13 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le clausole di cui agli articoli 2, 4, 5, 6, 8 e 12 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

Art. 14 – SPESE DI REGISTRAZIONE E IMPOSTE

Tutti gli oneri fiscali gravanti sul presente contratto, nonché le spese di bollo e di registrazione sono a carico del Conduttore.

Qualsiasi ulteriore spesa derivante da modifiche contrattuali o in caso di recesso anticipato del Conduttore, sarà a suo carico.

La registrazione del contratto verrà eseguita a cura del Locatore.

Art. 15 MODIFICHE

Per quanto non previsto si farà riferimento al codice civile e alla legge 27/7/1978, n° 392.

Nessuna modifica al presente Contratto potrà essere apportata o provata se non per iscritto.

Art. 16 AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI

Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto.

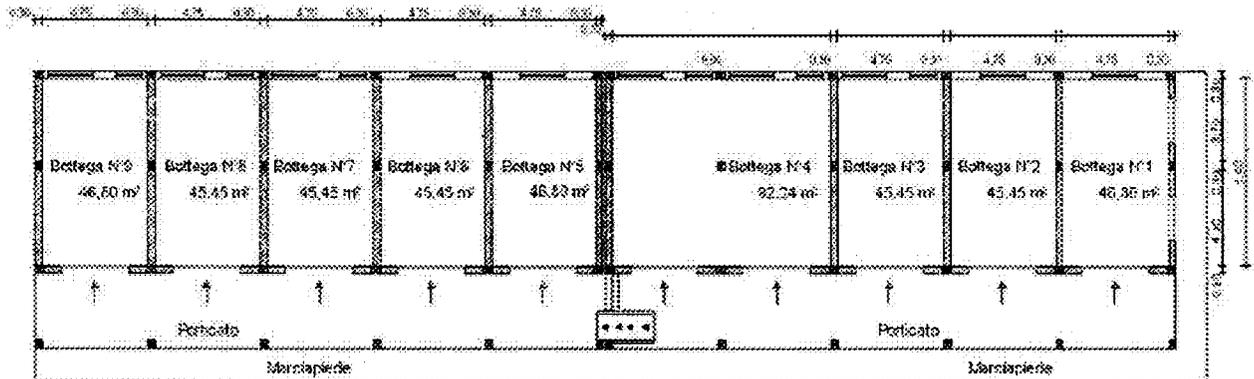
Mongrassano,

Il Locatore Il Conduttore

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente gli articoli n. 4 (canone), 5 (uso), 6 (sublocazione e cessione del contratto), 8 (divieto di modifiche), 10 (penale ed interessi di mora), 12 (revoca della concessione in locazione), 13 (risoluzione del contratto) 14 (spese di registrazione e imposte) che sono state rilette.

Il Locatore Il Conduttore



Il Responsabile del Servizio

Geom. Giovanni Mantua

