PROT. N.9932 del 30/04/2025

Comune di San Ferdinando di Puglia
Provincia di Barletta – Andria – Trani

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BT) UBICATO IN VIA DONIZETTI N. 1.

Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 5 del 27/03/2025 ad oggetto "*Piano delle alienazioni e valorizzazione degli immobili di proprietà comunale 2025-2027. integrazione*", con la quale è stato inserito, tra l'altro, tra i beni oggetto di valorizzazione, l'immobile ubicato in Via Donizetti all'interno dell'edificio scolastico elementare (struttura già adibita a casa del custode);
Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta comunale n. 29 del 27/03/2025 "*Concessione d'uso a titolo oneroso dei locali siti in San Ferdinando di Puglia ubicati in via Lelario e in via Donizetti n. 1 di proprietà dell'amministrazione comunale. atto di indirizzo.*";
Vista la relazione del Responsabile del V Settore acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 6986 del 25.03.2025;
Vista la relazione del Responsabile del IV Settore acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 9445 del 23.04.2025;
Visto il Regolamento per la disciplina dell'uso del patrimonio immobiliare comunale con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 10 del 28/04/2025;
In esecuzione a quanto deliberato con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta comunale n. 29 del 27/03/2025;

SI RENDE NOTO

che questa Amministrazione Comunale intende esperire una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'assegnazione in locazione dell'immobile di seguito riportato:
- Immobile in via Donizetti n. 1 all'interno dell'edificio scolastico elementare – (struttura già adibita a casa del custode) fg. 14 p.lla 185 mq. 41, come da planimetria allegata;

– AMMINISTRAZIONE BANDITRICE
Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) - Settore Affari Generali - Via Isonzo n. 6, 76017 - Tel. 0883626256
Sito internet: https://comune.sanferdinandodipuglia.bt.it/
Email: p.daluiso@comune.sanferdinandodipuglia.bt.it
indirizzo pec: dirigente.affarigenerali@pec.comune.sanferdinandodipuglia.bt.it

– IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA

N.	Toponimo Impianto/Area	Localizzazione	Note e destinazioni immobili
1	Immobile	Ubicato in via Donizetti n. 1 all'interno dell'edificio scolastico elementare – (struttura già adibita a casa del custode)	Mq. 41 come da planimetria allegata Destinazione d'uso attività terziarie e/o di servizio.

- **CANONE DI LOCAZIONE POSTO A BASE DI GARA**

Il canone di locazione posto a base di gara è di **€ 205,00 mensili per l'immobile di cui al presente Avviso.**

4. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'immobile sarà assegnato in locazione con contratto da stipularsi ai sensi delle leggi vigenti in materia di locazione commerciale e\o abitativa, al canone mensile offerto, così come da aggiudicazione, che comunque non potrà essere inferiore al valore locativo posto a base d'asta, oltre IVA se dovuta, come da relazione redatta dal Settore "Assetto del Territorio" in data 25.03.2025.

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a 3 mensilità dell'importo offerto in sede di gara. Detto canone verrà aggiornato, automaticamente e anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, dall'inizio del secondo anno decorrente dalla data d'inizio della locazione, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertata dall'ISTAT, per le famiglie di operai ed impiegati, relative al mese precedente a quello di stipula del contratto.

La locazione avrà durata di anni sei a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, con espressa esclusione di rinnovo tacito.

I locali saranno affidati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La locazione degli immobili avverrà a corpo e non a misura, con le relative servitù attive e passive, canoni, vincoli e\o oneri pattizi e\o imposti dalla legge.

Nel caso in cui nel corso della locazione si dovessero rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria/risanamento conservativo/ristrutturazione bisognerà attenersi alle indicazioni di seguito riportate.

I costi di ristrutturazione dovranno essere:

- preventivamente autorizzati dal Comune mediante presentazione di opportuna richiesta corredata da relazione tecnica e computo metrico estimativo;
- anticipati dal conduttore, e dovranno essere scomputati dal canone di locazione determinato in sede di gara, fino a concorrenza del 100% dell'importo dei lavori, debitamente rendicontati.

Il conduttore è tenuto a dotarsi a sue cure e spese dei permessi, delle autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alle attività.

Il Comune di San Ferdinando di Puglia è esonerato da ogni responsabilità per il mancato rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualsiasi genere.

Il Comune non eseguirà sui locali oggetto di locazione alcuna opera di miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere alla locazione senza che in tale evenienza l'Offerente possa pretendere risarcimenti o indennizzi di sorta.

Gli interessati non potranno avanzare alcuna richiesta nei confronti del Comune di San Ferdinando di Puglia per costi sostenuti per la partecipazione alla presente procedura.

Il Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) non è soggetto ad alcun impegno in rapporto alla procedura avviata se non a seguito di assegnazione definitiva, pronunciata con apposita determinazione di concessione in locazione definitiva, e di successiva sottoscrizione del contratto di locazione.

5. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Durante il periodo di locazione, il conduttore dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria dell'immobile eseguendo la stessa in modo da mantenere costantemente il decoro e l'estetica degli spazi.

L'acquisto di macchinari e/o arredi restano di piena proprietà del conduttore, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto dovrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile, che dovrà essere restituito in normali condizioni di uso e manutenzione.

Le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al conduttore, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti anche in sede di

autorizzazione.
Sono a carico del conduttore le spese derivanti dall'uso dei locali, tra le quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo si citano: quelle per l'energia elettrica, il riscaldamento, l'acqua, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc.
Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore.
È fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad uso diverso da quello concordato in sede di contratto di locazione.

6. SOPRALLUOGO

I soggetti che intendano formulare offerta sono tenuti ad effettuare sopralluogo, anche a mezzo di persona da loro delegata, a comprova di una completa ed esaustiva conoscenza dello stato dei luoghi.
Il sopralluogo dovrà effettuarsi previo appuntamento da richiedersi al Servizio Patrimonio - email: p.daluiso@comune.sanferdinandodipuglia.bt.it).
La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.
Al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo, da inserire nella "busta A - DOCUMENTAZIONE".

7. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica:
a) le associazioni operanti senza scopo di lucro;
b) gli Enti di carattere morale o religioso;
c) le persone fisiche;
d) le imprese individuali e le società di persone o capitali iscritte alla C.C.I.A.A.;
e) le associazioni temporanee e consorzi di cui all'art. 2602 del codice civile costituiti tra soggetti di cui alle precedenti lettere.

I concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:
Requisiti morali previsti per contrarre con la pubblica amministrazione.

Per le Persone Giuridiche:

- **Requisiti morali e professionali** necessari per l'esercizio dell'attività commerciale e richiesti:
  - dall'art. 71 d.lgs. n. 159/2011;
  - dal testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (articoli 11 e 12 del R.D. n. 773/1931);
  - dalla vigente legislazione antimafia (assenza cause ostative elencate nell'art. 67 del D.Lgs. 159/2011).
- **Non essere in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di società, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente** secondo la vigente legislazione, o non avere in tal senso in corso una procedura.

Per **Tutti i Partecipanti:**

- **assenza di condanne** con sentenza passata in giudicato, o condanna in esito a sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non essere **in stato di morosità** nei confronti dell'Ente proprietario;
- non avere alcuna **lite pendente** al momento della presentazione dell'offerta con l'ente e non aver subito la revoca di contratti e/o provvedimenti di aggiudicazione;
- non aver commesso, secondo la legislazione vigente, violazioni gravi delle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, né rispetto a quelle in materia di tutela della prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire al Comune di San Ferdinando di Puglia – Ufficio Patrimonio – Via Isonzo n. 6, tramite Raccomandata A/R o consegna a mano, a pena di esclusione dalla gara, un plico non trasparente, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura:

"NON APRIRE – ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE UBICATO IN VIA DONIZETTI N. 1 ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO SCOLASTICO ELEMENTARE – (STRUTTURA GIÀ ADIBITA A CASA DEL CUSTODE)".

Il plico deve contenere due buste, a loro volta non trasparenti e sigillate con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso e la dicitura, rispettivamente: "Busta A - Documentazione" e "Busta B – Offerta economica".

A pena di esclusione, non è consentita la presentazione di offerte condizionate e la presentazione, direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e, di più offerte da parte dello stesso soggetto, per lo stesso lotto.

La busta A dovrà contenere la seguente documentazione:

- **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**, in bollo, redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione), utilizzando preferibilmente il modello A, allegato, o comunque in conformità allo stesso, con allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda; la medesima domanda dovrà contenere dichiarazione sostitutiva (modello B) , resa ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, in cui il concorrente dovrà:

- (per imprese individuali e società di persone e capitali): dichiarare di essere iscritto nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A;
- (per Associazioni operanti senza scopo di lucro): dichiarare di essere iscritto ad albo pubblico specificandone la natura;

Per le Persone Giuridiche:

- dichiarare di non trovarsi in stato di liquidazione o di cessazione dell'attività, di fallimento, di concordato preventivo, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria e simili e che non è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- dichiarare l'insussistenza, in capo al titolare dell'impresa individuale/soci/amministratori dotati del potere di rappresentanza di sentenze definitive di condanna, o condanne in esito a sentenze ex art. 444 c.p.p. per reati che determinano l'incapacità a contrarre con la P.A.;

Per Tutti i Partecipanti:

- dichiarare di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto del presente Avviso, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura e che lo stesso è di proprio gradimento ed idoneo all'uso in ogni sua parte; dichiarare che l'offerta prodotta è incondizionata, comunque vincolante ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione della domanda di partecipazione;
- impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare polizza assicurativa per "rischi locativi" per danni al fabbricato e assicurazione per R.C. per danni provocati involontariamente a terzi, siano essi cose o persone;
- di manlevare il Comune di San Ferdinando Di Puglia da ogni responsabilità per il mancato rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualsiasi genere;
- di non trovarsi alla data di presentazione dell'offerta in posizione di inadempimento per morosità o in altra situazione di irregolarità, in relazione al godimento di altri beni immobili di civica proprietà.

- **ATTESTAZIONE** di avvenuto sopralluogo, rilasciata dall'Ufficio Patrimonio ;
- **MODELLO** per consenso al trattamento di dati personali comuni e sensibili;
- **MODELLO C**, dichiarazione sostitutiva ex D.P.R. 28/12/2000 445/2000 di conformità del documento di riconoscimento;

La busta B dovrà contenere:

- OFFERTA ECONOMICA, compilata (utilizzando preferibilmente il Modello D allegato) e munita d'apposita marca da bollo.

L'offerta dovrà essere formulata sia in cifre che in lettere (qualora tra le due indicazioni vi fosse differenza, si intenderà valida quella più vantaggiosa per l'ente). L'offerta dovrà essere sottoscritta, pena l'esclusione, dal partecipante con firma leggibile e per esteso, ovvero dal legale rappresentante della società, o da un suo delegato munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.
I modelli di domanda di partecipazione, consenso al trattamento dei dati personali e offerta economica sono disponibili sul sito internet del Comune di San Ferdinando di Puglia, SEZIONE "Home page"- https://comune.sanferdinandodipuglia.bt.it/tipi_notizia/avvisi.
La mancata presentazione della documentazione di cui alle lettere a), b), c), d) così come della busta B, sarà motivo di esclusione.
L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti o integrazioni esclusivamente in relazione ai documenti già prodotti dall'offerente.

9. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico, pena l'esclusione dalla procedura, dovrà pervenire al Comune di San Ferdinando di Puglia – Ufficio Patrimonio – Via Isonzo n. 6, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21/05/2025.** Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito tramite Raccomandata A/R. In ogni caso, il termine ultimo ai fini della presentazione è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso.
Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto di ricevimento. I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

10. SEDUTA DI GARA

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica presso la sede comunale sita in via Isonzo n. 6 – San Ferdinando di Puglia. La data sarà comunicata agli interessati esclusivamente mediante pubblicazione sul sito dell'Ente alla Sezione "Home page"- https://comune.sanferdinandodipuglia.bt.it/tipi_notizia/avvisi.

11. CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt . 73 comma 1 lett. c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23.5.1924 e s.m.i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare o, quantomeno, corrispondente al canone annuo a base d'asta.
Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente avviso. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. citato.
L'Amministrazione redigerà apposita graduatoria e si procederà alla proposta di aggiudicazione a favore del primo graduato.
Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti di partecipazione, si procederà all'Aggiudicazione.
L'Amministrazione Comunale non procederà all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente avviso. Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda

migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria. L'accertamento di false dichiarazioni comporterà l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'eventuale aggiudicazione e la segnalazione alla competente Autorità Giudiziaria.
L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, la facoltà, ricorrendone i motivi, di revocare, modificare o prorogare il presente avviso. In tali ipotesi i partecipanti non avranno diritto ad alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento e/o indennizzo comunque denominato.

12. GARANZIE

Il concessionario dovrà presentare, prima della sottoscrizione del contratto:

- attestazione del versamento di un deposito cauzionale pari a 3 mensilità del canone offerto per il numero degli anni di locazione, a garanzia degli impegni assunti;
- una copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (RCT/RCO) di durata pari a quella del contratto, con massimale unico minimo per sinistro e per anno assicurativo, per ciascuna polizza di almeno € 500.000,00;
- una polizza assicurativa contro incendi e atti vandalici con un massimale rapportato al valore dell'immobile.

13. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione formale di aggiudicazione sarà stipulato il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente. Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.

Documentazione necessaria per la stipula del contratto di locazione: nel termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire la documentazione (in originale o in copia autenticata e in regolare bollo, laddove previsto dalla normativa vigente) necessaria ai fini della stipulazione del contratto di locazione, che sarà richiesta dai competenti uffici del Comune di San Ferdinando di Puglia. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e l'Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

14. INFORMAZIONI GENERALI

La documentazione priva di bollo dovrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/82.
Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.
Il presente avviso, nonché la documentazione tecnico–amministrativa e la modulistica prevista per la partecipazione, sono disponibili sul sito dell'Ente, nella Sezione "Home page"- https://comune.sanferdinandodipuglia.bt.it/tipi_notizia/avvisi.
Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte decorrerà il termine per eventuali ricorsi. Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza indirizzo e-mail e PEC.
È possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara ai seguenti recapiti (tel. 0883626256, mail: p.daluiso@comune.sanferdinandodipuglia.bt.it).
Le risposte alle eventuali domande saranno visibili sul sito dell'Ente, nella Sezione "Home page"- https://comune.sanferdinandodipuglia.bt.it/tipi_notizia/avvisi. Le eventuali richieste di informazioni e/o visite in loco dovranno pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine per la presentazione delle offerte.

14. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 GDPR - Regolamento generale sulla protezione dei dati – e del decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 Codice in materia di protezione dei dati personali, i dati personali forniti saranno raccolti dal Comune di San Ferdinando di Puglia per le finalità di gestione della presente gara e saranno trattati con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi all'asta e al relativo contratto. Le medesime informazioni potranno essere comunicate alle amministrazioni pubbliche per l'assolvimento di obblighi di legge. L'interessato è titolare dei diritti di cui agli articoli 7, comma 3, 18, 20, 21 e 77 del succitato regolamento.

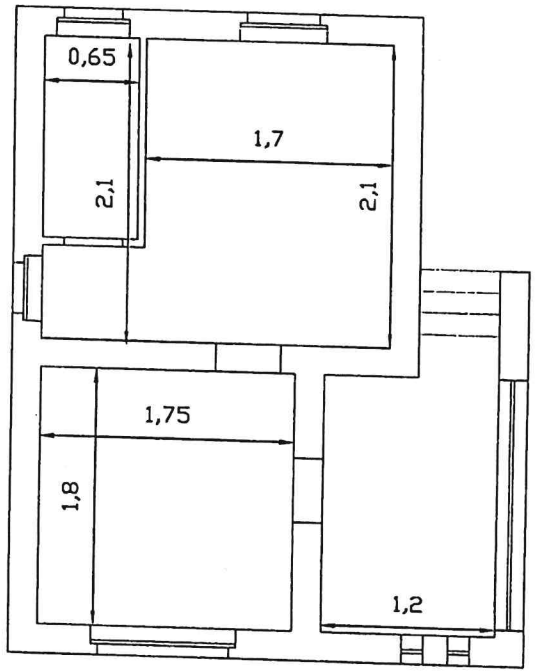
Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti del dirigente del Settore Affari Generali. Il titolare del trattamento è il Comune di San Ferdinando di Puglia con sede in via Isonzo n. 6.

Il Data Protection Officer (Responsabile della Protezione dei dati) è l'Avv. Mattia Tacchini, mail: mt@mattiatacchini.it, pec: mattiatacchini@pec.it.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AFFARI GENERALI

Dott.ssa Pasqualina Daluiso

PLANIMETRIA scala 1:50



VIA PROLOGO

VIA DONIZETTI