



COMUNITÀ MONTANA “ZONA S” COLLINE DEL FIORE
VIA UGOLINI, 83 – 58017 PITIGLIANO (GR)
TEL. 0564 616039 — FAX 0564 615596
E-mail: segreteria@cm-collinedelfiore.it
P.IVA 00649570538

Ufficio gare e contratti

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE, IN SINGOLI LOTTI, DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA COMUNITA' MONTANA IN PITIGLIANO, VIA SANTA CHIARA.

LA COMUNITA' MONTANA COLLINE DEL FIORE

In esecuzione:

- della deliberazione di Assemblea n. 44 del 26/09/2008;
- della deliberazione di Giunta Esecutiva n. 146 del 29/10/2008;
- della determinazione del Servizio tecnico e Progettazione n. 21 del 19/01/2009;

RENDE NOTO

Che il giorno **09/03/2009** alle ore **10.30** dinanzi alla Commissione di gara costituita, avrà luogo nell'Ufficio del Segretario, sito presso la sede della Comunità Montana, Via Ugolini, 83 – Pitigliano, l'esperimento di asta pubblica per la locazione, in singoli lotti, di immobili di proprietà della Comunità Montana, siti nel comune di Pitigliano, Via Santa Chiara (ex sede Ufficio Agricoltura e Bonifica), con il metodo delle offerte segrete in aumento con rialzo minimo del 5% rispetto al canone posto a base d'asta.

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'oggetto della locazione sono i beni sottoindicati, collocati in via Santa Chiara, in Pitigliano, in un unico edificio che ospita al piano terreno i locali di proprietà della società R.A.M.A.::

- **Lotto A/1 – Locale al Piano Terra** – Unità Immobiliare posta al piano Terra e censita al N.C.E.U. al foglio 33 particella 8 sub 7. Attualmente classificato nella cat. A/2 Cl. 1 con una rendita catastale di € 237,57 dotata di corte esclusiva in parte ricadente nella stessa particella, ed in parte nella particella 12 dello stesso foglio. Locale attualmente concesso in comodato d'uso alla Croce Oro di Pitigliano. L'unità immobiliare in premessa rimane in zona omogenea B5 di P.R.G. con vincoli sismico, paesaggistico di cui ex L 431/85 e alla ex L. 1497/89.;

Esternamente il fabbricato presenta buone condizioni di manutenzione: è stato infatti oggetto di rifacimento di manto di copertura anche la sostituzione del canale di gronda e dei discendenti in rame, tinteggiatura di una parte del fabbricato essendo lo stesso, per la quasi totalità, realizzato in bozze di tufo squadrate e listate.

I nuovi locali possono essere così riassunti:

- Ufficio di mq. 21,39 con altezza interna di mt. 3,25;

- Ufficio di mq. 16,14 con altezza interna di mt. 3,25;
- Bagno di mq. 2,67 dotato di antibagno di mq. 2,46 dotato di finestra rivestito e pavimentato. L'altezza interna è mt. 2,40;
- Bagno per disabili dotato di antibagno di superficie totale di mq. 5,91 con areatore per il ricambio dell'aria, rivestito e pavimentato. L'altezza minima interna è di mt. 2,40;
- Archivio di mq. 8,95;
- Ingresso/disimpegno/sala attesa di mq. 9,15 con altezza interna media di mt. 2,70.

Per un totale netto di mq. 66,67.

Il locale ha ingresso dalla pertinenza esclusiva del fabbricato con un accesso indipendente; il locale è attualmente servito da utenze quali acqua e luce in contatore unico con il locale al piano Primo sempre di proprietà dell'Ente. Anche l'impianto di riscaldamento è in comune con il predetto locale.

- **Lotto A/2** - Locale al Piano Primo – Unità immobiliare posta al piano primo e censita al N.C.E.U. al foglio 33 particella 8 sub 13. Attualmente classificato nella categoria A/2 Cl. 1, vani 9 con rendita catastale di € 534,53 dotata di corte esclusiva in parte ricadente nella particella 8 ed in parte nella particella 12 dello stesso foglio. Locale libero. L'unità immobiliare in premessa rimane in zona omogenea B5 di P.R.G. con vincoli sismico, paesaggistico di cui ex L. 431/85 e alla ex L. 1497/89;

Il locale è attualmente servito da utenze quali acqua e luce in contatore unico con il locale al Piano terreno, sempre di proprietà dell'Ente. Anche l'impianto di riscaldamento è in comune con il predetto locale; Il locale si trova collocato all'interno di un edificio che ospita al piano Terreno anche locali di proprietà della soc. R.A.M.A.. Il fabbricato presenta buone condizioni di manutenzione, essendo stato oggetto di una recente ristrutturazione edilizia che ha previsto, oltre il rifacimento del manto di copertura anche la sostituzione del canale di gronda e dei discendenti in rame, la tinteggiatura di una parte del fabbricato essendo lo stesso, per la quasi totalità, realizzato in bozze di tufo squadrate e listate. All'interno di un locale è presente una scala di accesso con piccola apertura in parete esterna, per accedere al tetto ed alla sovrastante scarpata.

I locali possono essere così riassunti:

- Ufficio di mq. 24,59 con altezza interna di mq. 3,15;
- Ufficio di mq. 18,48 con altezza interna di mq. 3,15;
- Ufficio di mq. 16,94 con altezza interna di mq. 3,15;
- Ufficio di mq. 17,91 con altezza interna di mq. 3,15;
- Ufficio di mq. 18,68 con altezza interna di mq. 3,15;
- Ufficio di mq. 14,60 con altezza interna di mq. 3,15;
- Ufficio di mq. 13,00 con altezza interna di mq. 3,15;
- Bagno di mq. 2,96 dotato di finestra, rivestito e pavimentato. L'altezza interna è di mt. 3,05;
- Bagno di mq. 3,05 dotato di finestra, rivestito e pavimentato. L'altezza minima interna è di mt. 3,15;
- Archivio di mq. 5,12;

- Ingresso/disimpegno/sala attesa di mq. 47,79 con altezza interna media di mt. 3,15;
per un totale netto di mq. 183,12 arrotondati a mq. 183,00.

- **Lotto A/3 – Locale in Grotta** – Unità immobiliare in grotta posta al piano terra e censita al N.C.E.U. al foglio 33 particella 15 sub - . Attualmente classificato come fabbricato da accertare, accessibile dalla corte esclusiva in parte ricadente nella particella 8 ed in parte nella particella 12 dello stesso foglio. Locale libero. L'unità immobiliare in premessa rimane in zona omogenea B5 di P.R.G. con vincoli sismico, paesaggistico di cui ex L 431/85 e alla ex L. 1497/89. Trattasi di un locale interamente scavato nel tufo all'interno del quale sono stati realizzati due piccoli manufatti utilizzati, in passato, per archivio e bagno disabili. L'accesso alla grotta è dalla corte esclusiva tramite una piccola apertura. Il locale si presenta in precarie condizioni di manutenzione, privo di illuminazione. Ha una superficie di mq. 60 circa.

Gli immobili A/1 e A/2 presentano l'impianto di riscaldamento, e parimenti la centrale termica, in uso comune ad entrambi gli immobili, come l'erogazione del servizio idrico; qualora gli stessi dovessero essere locati a soggetti diversi si rende necessario lo sdoppiamento delle utenze per il servizio idrico ed eventuale apposizione di contatore per l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Per ciò che concerne il lotto A/3 (locale in grotta), proprio per le caratteristiche dello stesso (scarso coefficiente illuminotecnica, elevata umidità interna e percolamento di acqua da importanti cavillature nella volta), si può utilizzare solo per deposito di materiale non deperibile.

Le planimetrie degli immobili oggetto di locazione possono essere visionate presso il Servizio Tecnico e Progettazione – Ufficio Lavori Pubblici, nei giorni e negli orari di ufficio.

Gli immobili sono visitabili previo appuntamento con il Servizio Tecnico e Progettazione – Ufficio Lavori Pubblici, Tel 0564/616039, Geom. Bartolini Luigi.

2- IMPORTO A BASE D'ASTA

Lotto	Descrizione	Canone di locazione annuale e mensile a base d'asta
A/1	Locale al Piano terra	€ 6.600,00 (seimilaseicentoeuro/00) - € 550 (cinquecentocinquantaeuro/00) mensili
A/2	Locale al Piano Primo	€ 14.400,00 (quattordicimilaquattrocentoeuro/00) € 1.200 (milleduecentoeuro/00) mensili
A/3	Locale in grotta	€ 660,00 (seicentosessantaeuro/00) - € 55,00 (cinquantacinqueeuro/00) mensili

Il pubblico incanto si terrà per lotti: ogni unità immobiliare corrisponde ad un lotto. Lo stesso soggetto, può presentare domande separate per più lotti in gara.

3 - CONDIZIONI GENERALI REGOLANTI LA LOCAZIONE

- Lo stato degli immobili sarà quello risultante alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- La locazione avrà durata di anni 6 (sei), rinnovabili ai sensi di legge, a decorrere dalla data di stipula del contratto;
- Aggiornamento ISTAT - il canone dovrà essere aggiornato in relazione alla avvenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi a consumo a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento dovrà essere quella massima consentita dalla legge. Successivamente il canone andrà aggiornato annualmente.
- All'atto della stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo;
- Termini e modalità e condizioni di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nel relativo schema di contratto (approvato con determinazione Servizio Tecnico e Progettazione n. 21 del 19/01/2009), allegato al presente avviso;
- Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno poste a carico delle parti in ragione del 50% (cinquanta per cento) ciascuna.
- il canone di locazione offerto è riferito ai beni immobili nello stato di fatto in cui si trovano,.

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

4- DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà secondo le disposizioni del presente bando, nonché del R.D. n. 827/24 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato". L'aggiudicazione avverrà con il metodo previsto dall'art. 73 lettera c) del R.D. citato, ossia per mezzo di offerte segrete in aumento con rialzo minimo del 5% del prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso e l'aggiudicazione sarà effettuata in favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore. L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida. Nel caso di due o più offerte uguali si provvederà all'aggiudicazione a norma del 1° comma dell'art. 77 del R.D. citato, ovvero si precederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e nel caso di conferma delle offerte, mediante estrazione a sorte.

L'aggiudicazione avrà luogo per lotti distinti e separati, sulla base della migliore offerta economica per ogni singolo lotto.

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

5 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per partecipare alla gara ogni concorrente dovrà far pervenire in plico sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura, alla **Comunità Montana Zona "S" Colline del Fiora Via Ugolini n.83 – 58017 Pitigliano (GR)**, entro e non oltre **le ore 12.00** del giorno **05/03/2009** per posta a mezzo piego raccomandato ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata (o anche a mano presso l'Ufficio Protocollo che ne rilascerà apposita ricevuta) contenente:

A) Offerta redatta in lingua italiana secondo lo schema allegato A) su carta bollata da € 14.62, debitamente firmata, indicante:

- a) il nome e cognome dell'offerente, codice fiscale e/o partita IVA;
- b) il luogo e la data di nascita dell'offerente;
- c) l'indicazione dell'immobile oggetto della locazione e della somma che si intende offrire scritta in cifre ed in lettere.

- La somma offerta deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedure contrattuali.

- Se il concorrente agisce in nome di una ditta o di una società dovrà specificatamente indicarlo nell'offerta e fornire la prova, mediante idonea documentazione, della legale rappresentanza e del mandato ricevuto.

- L'offerta dovrà essere chiusa in apposita busta sigillata; tale busta non dovrà contenere altra documentazione e dovrà recare all'esterno il nome del mittente e la dicitura sottoriportata:

"ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 09/03/2009 – LOCAZIONE VIA SANTA CHIARA IN PITIGLIANO – LOTTO N. -----" – OFFERTA ECONOMICA

La busta sigillata contenente l'offerta dovrà essere racchiusa in un plico, nel quale saranno contenuti anche i documenti richiesti a corredo dell'offerta.

B) Cauzione pari a tre mensilità del canone di locazione posto a base d'asta, nella fattispecie il deposito cauzionale per i singoli lotti dovrà essere pari a:

- **Lotto A/1 - € 1.650,00 (milleseicentocinquanteuro/00);**
- **Lotto A/2 - € 3.600,00 (tremilaseicentoeuro/00);**
- **Lotto A/3 - € 165,00(centosessantacinqueeuro/00);**

costituita mediante versamento presso la tesoreria della Comunità Montana (Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano).

La cauzione versata dall'aggiudicatario verrà trattenuta a titolo di caparra che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile e secondo le modalità stabilite nel contratto di locazione; ai concorrenti non aggiudicatari verrà svincolata la cauzione prodotta dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.

La cauzione provvisoria pari a tre rate mensili equivale alla cauzione definitiva in caso di aggiudicazione. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto, la cauzione provvisoria sarà incamerata, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

C) Dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, resa dal titolare o dal legale rappresentante secondo i modelli predisposti dall'Ente, allegato B) (da utilizzarsi per le persone fisiche) o allegato C), (da utilizzarsi qualora l'offerta venga presentata per conto di una Ditta) contenente gli estremi per l'identificazione del concorrente, debitamente sottoscritta e presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore, con la quale il concorrente o il rappresentante legale della ditta dichiara:

(per le persone fisiche)

- di aver preso conoscenza di tutte le condizioni generali e particolari che regolano la gara cui intende partecipare e di accettare incondizionatamente le clausole del bando di gara;
- di aver preso visione dell'avviso d'asta e di accettarne tutte le condizioni;
- di aver visitato l'immobile prima della formulazione dell'offerta e/o di aver conoscenza della sua ubicazione e composizione, nonché del suo stato attuale di manutenzione e di giudicare quindi il prezzo fissato per la gara congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire;
- di non aver in corso procedimenti penali né aver avuto, a proprio carico, condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la PA;
- di impegnarsi a firmare il contratto di locazione nel termine di 30 giorni dalla espressa comunicazione dell'Amministrazione ;
- di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;

(per le Ditte)

- Di aver preso visione delle condizioni contenute nell'avviso d'asta per la vendita sopra detta, di essersi è recato sul posto dove è ubicato l'immobile, e di aver preso chiara e completa conoscenza della sua consistenza, giudicandolo di valore tale da consentirgli l'offerta che presenta;
- che la ditta non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana, per l'ultimo quinquennio o dalla data della sua costituzione e che non è altresì in corso alcuna delle suddette procedure;
- per le ditte individuali: il nominativo del titolare;
- per le società in nome collettivo o per le cooperative: quello dei soci;
- per le altre società: quello delle persone designate a rappresentarle e ad impegnarle legalmente;

- per le società commerciali o cooperative o consorzi di cooperative costituiti in forma di capitale, la certificazione dovrà riguardare le società, le cooperative od i consorzi;

- che gli interessati non abbiano riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitti che incidano gravemente sulla loro moralità professionale o che comportano la sanzione accessoria dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

Sul predetto plico contenente l'offerta e tutti i documenti sopra elencati, dovrà indicarsi il nome e l'indirizzo del concorrente e chiaramente apporsi la scritta: **"Asta pubblica del giorno 09/03/2009 per la concessione in locazione di immobili di proprietà della Comunità Montana in Via Santa Chiara in Pitigliano" – Lotto**".

Resta inteso che il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile, valendo per la gara il solo termine fissato per il recapito stesso. Oltre detto termine, non sarà valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

6 – CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso che manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti. Parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, è ritenuto valido quello più vantaggioso per l'amministrazione. Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto.

- Ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24 non saranno ammesse offerte:

- 1) per telegramma o per telefax;
- 2) condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui.

7 – AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimenti di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione a cura dell'aggiudicatario. Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di locazione entro il termine stabilito dall'Ente comporteranno la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di caparra ai sensi dell'art. 1385 del C.C..

Chiusa la gara, il deposito cauzionale sarà restituito agli offerenti non rimasti aggiudicatari entro 10 giorni lavorativi, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto deposito, secondo quanto sopra precisato, ai sensi dell'art. 83 del R.D. 827/24;

Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso la Comunità Montana Zona "S" Colline del Fiora;

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si rinvia alla normativa vigente.

8 – TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi della L.196/03 si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.

9 - INFORMAZIONI

Il presente Bando, è pubblicato, ai sensi del Regolamento dell'Ente, all'Albo Pretorio della Comunità Montana, all'Albo Pretorio dei comuni di Pitigliano, Manciano, Scansano e Sorano, sul sito <http://www.cm-collinedelfiora.it>. Informazioni e copia del presente Bando possono essere richieste, all'Ufficio gare e Contratti della Comunità Montana (Responsabile del Procedimento dott. ssa Alessandra Presenti tel. n. 0564/616039 fax n. 0564/615596, e-mail segreteria@cm-collinedelfiora.it) nei giorni ed in orario di ufficio.

Pitigliano lì 03/02/2009

Il Responsabile del procedimento

Dott.ssa Alessandra Presenti