



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X Patrimonio e Demanio
Servizio Patrimonio, Demanio comunale ed espropri

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Comune di Latina, in esecuzione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del Patrimonio comunale (triennio 2024-2026), approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 117/2023 del 23/12/2023 e della Determinazione del Dirigente del Dipartimento X - Patrimonio e Demanio - n. 1713 del 27/08/2024 di approvazione del presente bando;

Visto il Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40/2014 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40/2014;

Visto l'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge 133/2008 il quale stabilisce che l'inserimento dei beni immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;

RENDE NOTO

Il Comune dei Latina, intende concedere in locazione il seguente immobile di proprietà comunale, a soggetti che si impegnano a valorizzare attraverso una profonda ristrutturazione che, oltre a migliorarne le prestazioni edilizie, strutturali ed impiantistiche, ne riqualifichi e rivaluti gli usi, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente che qualifica l'area a Servizi comuni:

“complesso immobiliare denominato “Mercatino di Via Verdi”, sito in Latina, in Via Verdi, comprensivo dei parcheggi, catastalmente identificato al N.C.U.E. del Comune di Latina, Foglio 146, Particella 475, sub. da 1 a 28, costituito da una struttura ad unico livello composta da n. 26 box modulari in muratura, di uguali dimensioni (circa 5,50x5,50x3,00).

Lo sviluppo dei suddetti box segue un andamento lineare lungo due assi principali che delineano i connettivi orizzontali;

La superficie di intervento si può così riassumere:

- Sup. utile box: $26 \times (5,50 \times 5,50) = 786,50$ mq

- Sup. Utile connettivo orizzontale: $(28,50 \times 10,50) + (5,50 \times 23,00) + 2 \times (5,50 \times 17,25) + (5,50 \times 11,50) = 681,50$ mq

- Sup. Utile Totale: $786,50 + 681,50 = 1.468,00$ mq”

Non saranno in ogni caso prese in considerazione proposte che prevedano una destinazione d'uso del locale che, ad insindacabile giudizio del Comune:

- presenti problematiche di ordine pubblico;
- non siano consone al decoro, a prestigio e all'immagine dell'Ente

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA Euro 240.132,20

CRITERIO GENERALE DI AGGIUDICAZIONE

Il conduttore sarà selezionato mediante procedura comparativa delle offerte pervenute, sulla base dei criteri di seguito indicati.

Si procederà comunque alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché il canone offerto sia superiore al canone a base di gara, e la proposta progettuale degli interventi sia adeguata alla stima dei lavori previsti dagli uffici comunali, meglio precisati nella relazione allegata al presente AVVISO, e comunque raggiunga un punteggio di sbarramento di 22 punti.

Non sono ammesse offerte pari o in ribasso rispetto al canone a base di gara, a pena di esclusione.

L'offerta in aumento rispetto al canone a base di gara deve essere formulata in cifre e lettere ed in caso di discrepanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

L'aggiudicazione interverrà in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.

Non ammessa l'offerta per persona da nominare.

Sono ammesse offerte per procura e le stesse devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Le offerte a pena di esclusione, riguardano l'intero immobile come descritto dal presente bando, nessuna parte esclusa.

Tutta la documentazione di gara deve essere redatta in lingua italiana.

Ai sensi del combinato disposto dagli artt. 1471 del Codice civile ed art. 77, comma 2, del D.Lgs 267/2000, è vietata la partecipazione alla procedura, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori.

L'Amministrazione comunale si riserva, in qualunque momento sino alla stipula del contratto, la facoltà di recedere dalle operazioni di locazione. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata/pec, escluso ogni altro indennizzo.

La locazione si intende fatta a corpo e non a misura, con tutte le accensioni e pertinenze.

Il bene viene locato nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con tutti i diritti, obblighi ed oneri. La responsabilità del Comune è limitata al solo caso di evizione che privi il locatario della disponibilità e godimento di tutto o in parte del bene acquisito.

TERMINI E MODALITA' DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Latina, Piazza del Popolo.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore 12.00 del 15/10/2024 presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Il plico contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato e dovrà recare l'indicazione "NON APRIRE – OFFERTA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE - Mercatino di Via Verdi".

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE", "BUSTA B – PROPOSTA PROGETTUALE", "BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA".

La busta "A – DOCUMENTAZIONE" - dovrà contenere:

1) Domanda di partecipazione, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo ente:

- a. Le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita IVA e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
- b. Che a carico dell'offerente (o nel caso di società o alti Ente, a carico del rappresentante legale o amministratore munito di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenza passata in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative i cui all'art. 1 della legge n. 575/1965 come modificato dall'art. 3 della legge n. 55/1990 (disposizioni antimafia) e s.m.i.;
- c. che l'offerente non dovrà trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 94 e 95 di cui al Codice dei Contratti D.Lgs. n. 36/2023;
- d. L'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- e. Che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
- f. Che l'offerente ha cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile terreno;

La busta " B - PROPOSTA PROGETTUALE"

La Proposta tecnica deve contenere il modello allegato oltre allo studio di fattibilità sulla ristrutturazione dei locali che tenga conto di tutti gli aspetti tecnici, e sia in grado di valorizzare i locali, partendo dalla Relazione di stima redatta dagli uffici.

A tal proposito si precisa che nella proposta progettuale si dovrà tener conto, a pena di inammissibilità, della destinazione edilizia identificata in attrezzature di servizio di cui all'art. 7 della N.T.A. del P.R.G. e sulla base della attuale consistenza edilizia, la cui struttura dovrà rimanere tale.

La busta "C – OFFERTA ECONOMICA"

L'offerta economica deve contenere, a pena di esclusione, gli importi offerti arrotondati all'euro ed espressi sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra le indicazioni in cifre ed in lettere sarà considerata valida l'indennità più favorevole all'Amministrazione.

Non sono ammissibili offerte pari o inferiori al canone posto a base di gara.

PROCEDURA DI GARA

Acquisita la documentazione, la Commissione procederà alla verifica della documentazione amministrativa.

Le offerte ammissibili saranno valutate dalla Commissione in base ai seguenti criteri:

Proposta Progettuale punteggio massimo 30

Offerta economica punteggio massimo 70

La Proposta tecnica sarà valutata sotto i seguenti aspetti:

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI
Completezza del progetto che tenga conto degli interventi di cui alla relazione di stima redatta dagli uffici comunali, e sia in linea con destinazione edilizia identificata in attrezzature di servizio di cui all'art. 7 della N.T.A. del P.R.G. e sulla base della attuale consistenza edilizia	10
Interventi migliorativi con investimenti ulteriori rispetto a quanto previsto nella relazione di stima redatta dagli uffici comunali	6
Fattibilità tecnica dimostrata da documentazione e/o riferimenti normativi/regolamentari precisi attestanti le verifiche effettuate anche presso le autorità competenti circa la fattibilità della proposta presentata	5

Uso materiali ecostenibili	4
Intervento di arredo e decoro urbano dell'area esterna	3
Presenza rendering finali	2

Il valore dell'offerta tecnica è data dalla somma dei punteggi fissi attribuiti per ogni criterio.

Trattandosi di punteggi fissi e predeterminati questi verranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificatamente richiesto.

In ogni caso è prevista una soglia di sbarramento di punti 22. Nel caso di non raggiungimento della soglia di sbarramento la proposta sarà dichiarata inammissibile.

All'offerta economica con il canone annuo più alto verrà attribuito il punteggio massimo (massimo punti 70/100), alle altre verrà ridotto in proporzione applicando la seguente formula:

$$V_n = (P_n / P_{max}) \times 70$$

dove

V_n = punteggio assegnato all'n-esimo concorrente

P_n = offerta del concorrente n-esimo

P_{max} = offerta economica più alta più alta

L'apertura della busta A e C avverrà in seduta pubblica; la busta B avverrà in seduta riservata.

Dopo l'apertura della busta C, la Commissione procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse in seduta riservata e procederà successivamente alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio in seduta pubblica.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione, alla verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura degli Uffici competenti.

In caso di mancata stipula del contratto con l'aggiudicatario, l'ufficio procederà ad aggiudicare al secondo in graduatoria, e così via.

La stipulazione del contratto di locazione avrà luogo mediante scrittura privata.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione, le cui spese sono a carico del locatario.

Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

DURATA

La durata della locazione è di anni 20 a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto. Non è ammessa la proroga.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato all'Ente in rate trimestrali anticipate entro il 5 del trimestre di riferimento, tramite bonifico bancario, versando la somma corrispondente sul conto corrente dedicato e riportato sulla scrittura privata.

Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 e successive modifiche e integrazioni, nella misura

massima di legge, attualmente pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

DEPOSITO CAUZIONALE. RESPONSABILITA' CIVILE E POLIZZE ASSICURATIVE

Alla sottoscrizione del contratto dovrà essere costituita una fidejussoria bancaria a prima richiesta di durata corrispondente alla locazione e di importo minimo pari a n. 3 mensilità.

Prima della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà esibire Polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi in cui il Comune di Latina, proprietario dell'immobile sia espressamente considerato come terzo, ed una polizza rischio locativo incendio ed atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile, esonerando con la stipula il proprietario da qualsiasi responsabilità nei confronti dei terzi derivanti dalla conduzione dei locali stessi.

ONERI ACCESSORI

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas, spese telefoniche, TARI, tasse pubblicitarie, ogni qualsiasi spesa e tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI

La destinazione d'uso dei locali sarà quella indicata nell'offerta aggiudicataria.
E' vietata ogni variazione d'uso dei locali.

MANUTENZIONE

Sono a totale carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile per tutta la durata della locazione.

I lavori di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale.

LAVORI E MIGLIORIE

Tutti i miglioramenti, riparazione, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dal parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

ALTRE INFORMAZIONI

Per ulteriori chiarimenti e informazioni gli interessati potranno rivolgersi agli uffici del Dipartimento X – Patrimonio e Demanio – Servizio Patrimonio, Demanio comunale ed espropri, via mail all'indirizzo servizio.patrimonio@comune.latina.it, indirizzo PEC: protocollo@pec.comune.latina.it

Il sopralluogo verrà concordato con gli uffici.

Ai sensi del D. Lgs n. 193/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza: il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità di concorrenti a partecipare

Il funzionario
Dott.ssa Maria Grazia Rezzini

Il Dirigente/Rup
Dott.ssa Alessandra Pacifico