



**COMUNE di PATRICA**  
(Provincia di Frosinone)  
Ufficio Tecnico

Via Plebiscito, 1 telefono 0775/807829.30 telefax 0775/807830 e-mail  
[ut.patrica@comune.patrica.fr.it](mailto:ut.patrica@comune.patrica.fr.it) [tecnico@pec.comune.patrica.fr.it](mailto:tecnico@pec.comune.patrica.fr.it)

**AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DELL'ENTE.**

Il Comune di PATRICA intende concedere in locazione alcuni locali di proprietà, da destinare allo svolgimento di attività commerciali/artigianali che valorizzino le tipicità locali, situati come appresso:

- *piano terra di Palazzo Moretti, in Corso della Repubblica e distinto in catasto al Foglio 30 mappale n. 3522 sub. 1 n. 279 sub. 4 graffato con il mappale 3522 sub 4 e sub 5 parte, da destinarsi esclusivamente ad attività artigianale.*

- *n. 2 locali situati sotto alla P.zza Vittorio Emanuele II, distinti in catasto al Foglio 30 mappale n. 355 sub. 1 n. 355 sub. 2, da destinarsi ad attività commerciali/artigianali.*

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, al prestigio e all'immagine dell'Ente;
- non valorizzino le tipicità del territorio;

Il conduttore sarà selezionato mediante procedura comparativa delle offerte pervenute, sulla base dei criteri di cui all'articolo 3, l'offerta potrà essere presentata per un singolo immobile o per entrambi.

**1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

La locazione ha per oggetto porzioni di immobili di proprietà dell'Ente, da ristrutturare, situate ove sopra, da destinare ad attività commerciale/ artigianale.

I locali oggetto di locazione sono individuati catastalmente:

- a) Foglio 30 mappale n. 3522 sub. 1 n. 279 sub 4 graffato con il mappale 3522 sub 4 e sub 5 parte
- b) Foglio 30 mappale n. 355 sub. 1 n. 355 sub 2

Gli immobili si compongono di locali coperti, come da planimetria allegata.  
Ai locali si accede da strade comunali.

**2) MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE**

Si rappresenta che i locali oggetto del presente avviso necessitano di lavori di ristrutturazione per la messa a norma oltre che di quelli funzionali all'esercizio d'impresa.

I locali saranno locati nello stato di fatto in cui si trovano e tutti i lavori dovranno essere realizzati a cura del conduttore, che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di Committente dei lavori.

Per la parte relativa alla messa a norma dei locali, l'ammontare dei lavori eseguiti dal conduttore, opportunamente periziato da esperto esterno, potrà essere scomputato dai canoni di locazione dovuti, nel limite massimo indicato nell'offerta, mentre i lavori funzionali all'esercizio dell'impresa saranno ad esclusivo carico del conduttore.

Il progetto dei lavori di ristrutturazione farà parte dell'offerta e sarà oggetto di apposita valutazione; nell'offerta dovrà essere indicato l'ammontare massimo dei lavori di manutenzione straordinaria per la messa a norma dei locali posti a carico della proprietà da scomputare dai canoni di locazione.

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

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla 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.

Il locale sarà concesso al canone annuo a base di gara di Euro 1.000,00 aumentato dell'importo indicato in sede di offerta, da corrispondere in rate semestrali anticipate.

### **3) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di locazione saranno escluse se, ad insindacabile seppur motivato giudizio dell'Amministrazione, la realizzazione e gestione dell'attività imprenditoriale proposta:

- presenti problematiche di ordine pubblico
- non sia consona al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente
- non valorizzi le tipicità del territorio

Le offerte ammissibili saranno valutate da una commissione nominata dal Responsabile del Servizio Tecnico.

La commissione procederà alla valutazione delle offerte in base ai seguenti criteri:

#### **a) Validità del progetto di business – massimo punti 30**

*a.1) Qualità del Business Plan: realizzabilità e sostenibilità economico-finanziaria dell'attività proposta nei primi sei anni di durata del contratto. (massimo 15 punti)*

Il Piano sarà valutato secondo i seguenti criteri:

a.1.1) Chiarezza e completezza della descrizione del progetto imprenditoriale che si intende realizzare. (massimo punti 5)

a.1.2) Analisi di mercato, attendibilità delle stime e coerenza dei prospetti economico finanziari (massimo punti 5)

a.1.3) Copertura finanziaria del progetto da realizzare. Il BP dovrà indicare chiaramente le fonti di finanziamento che si intendono utilizzare per la realizzazione del progetto e nel caso di fonti di finanziamento di tipo bancario essere corredato di idonea documentazione comprovante la disponibilità di uno o più istituti bancari alla concessione del finanziamento (massimo punti 5)

a.2) Esperienza maturata nella gestione/direzione di attività similari a quella proposta (massimo punti 10)

L'esperienza deve essere autocertificata e accompagnata da idonea documentazione (attestati, riconoscimenti, bilanci ecc.). Verrà assegnato 1 punto per ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi di gestione/direzione di impresa o strutture similari a quella proposta, fino ad un massimo di 10 punti.

a.3) Grado di legame e valorizzazione delle tipicità locali. (massimo punti 5)

## **b) Qualità del progetto tecnico – massimo 30 punti**

b.1) Fattibilità tecnica: Documentazione allegata e/o riferimenti normativi/regolamentari precisi attestanti le verifiche effettuate anche presso le autorità competenti circa la fattibilità dell'iniziativa proposta (Comune, ASL, VV.FF. ecc). (massimo punti 20)

b.2) Qualità esecutiva ed architettonica del progetto di ristrutturazione (massimo punti 10)

L'offerta deve essere accompagnata da un **progetto esecutivo di ristrutturazione dei locali** che tenga conto di tutti gli aspetti tecnici (edile, elettrico, meccanico e di arredamento), sia in grado di valorizzare i locali e sia funzionale alla tipologia di attività.

Essa sarà valutata sotto i seguenti aspetti:

	Punti
Completezza del progetto esecutivo di ristrutturazione	5
Qualità del materiale impiegato	3
Presenza di rendering finali	2

## **c) Offerta economica - massimo punti 40**

c.1) Importo del canone di locazione offerto. I punti saranno assegnati secondo il criterio della migliore offerta. (massimo punti 25)

Il canone annuo a base di gara, per ciascun immobile, è fissato in Euro 1.000,00

L'importo minimo offerto in aumento rispetto al canone base è fissato in € 100 e multipli. Offerte in aumento diverse da multipli di 100 saranno arrotondate al ribasso.

**SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO AL CANONE BASE.**

c.2) Valore delle opere di ristrutturazione a carico della proprietà per la messa a norma dei locali da scomputare dai canoni di locazione. I punti saranno assegnati secondo il seguente criterio: saranno assegnati 15 punti all'offerta indicante la cifra minore da scomputare dai canoni di locazione. Alle offerte con importi superiori saranno assegnati punti proporzionalmente al rapporto tra valore del miglior offerente e valore offerto. (massimo 15 punti).

Gli importi offerti dovranno essere 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'indicazione più favorevole all'amministrazione.

#### **4) REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Possono presentare offerta le persone fisiche e giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

E' obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare sopralluogo presso gli immobili in questione, prima della scadenza dell'avviso, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30, previo appuntamento da richiedersi all'Ufficio tecnico previo appuntamento telefonico al n. 0775807829 - 0775807830, al termine del quale verrà redatto verbale.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

**In sede di presentazione dell'offerta**, a garanzia dell'adempimento degli impegni contrattualmente previsti, è richiesta una fidejussione escutibile a prima richiesta o deposito cauzionale di importo pari ad Euro 1.000,00 (Euro mille/00) con scadenza 30 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione da allegare alla proposta. A tal fine saranno valutate anche eventuali idonee comunicazioni ufficiali rilasciate dall'Istituto di credito di impegno irrevocabile all'emissione della fideiussione in caso di sottoscrizione del contratto.

#### **5) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

##### ***5.1 Durata***

La durata dell'affitto è di anni sei (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

##### ***5.2 Canone di locazione***

Il canone annuo di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato all'Ente in rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, tramite bonifico bancario presso la tesoreria comunale.

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

##### ***5.3 Deposito cauzionale, Responsabilità civile e Polizze assicurative***

Alla scadenza della fidejussione presentata in sede di offerta, dovrà essere costituito un deposito cauzionale (o fidejussione bancaria) pari a n°3 mensilità come da contratto.

Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica) che non siano imputabili a colpa diretta del locatore.

Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, l'affidatario dovrà esibire Polizza assicurativa di Responsabilità civile verso terzi in cui il Comune di Patrica, proprietario dell'immobile, sia espressamente considerato come terzo ed una Polizza Rischio locativo incendio ed atti vandalici per

l'attività svolta nell'immobile di proprietà, esonerando con la stipula la ditta proprietaria da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla conduzione dei locali medesimi.

#### **5.4. Oneri accessori**

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas metano, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

#### **5.5 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 se non espressamente autorizzata dal comune di Patrica

#### **5.6 Lavori, migliorie e addizioni**

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla 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.

### **6) MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Gli interessati dovranno far pervenire, tramite Raccomandata A/R, con corriere, con consegna a mani, il plico contenente tutta la documentazione richiesta, a pena di esclusione, entro le ore **13.00 del giorno 29.12.2017** al seguente indirizzo:

#### **COMUNE DI PATRICA VIA PLEBISCITO 1 – 03010 PATRICA**

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'Amministrazione e non quella di spedizione.

Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ente qualora il plico non giunga a destinazione nel termine stabilito.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

Il plico, non trasparente e sigillato sui lembi, con firma, timbri e altre modalità che confermino l'autenticità della chiusura originaria, deve riportare all'esterno a pena di esclusione:

- l'indicazione del mittente

- la seguente dicitura: "OFFERTA LOCAZIONE LOCALI COMUNALI

- il plico deve contenere:

- 1) Modulo di domanda con offerta economica
- 2) Piano economico-finanziario
- 3) Progetto esecutivo di ristrutturazione
- 4) Curriculum documentato dell'offerente, atto a dimostrare l'esperienza maturata nella gestione di attività similari a quella proposta
- 5) Fidejussione bancaria o corrispondente deposito cauzionale, o dichiarazione di impegno irrevocabile della Banca
- 6) Altri eventuali documenti ritenuti utili

## **7) APERTURA OFFERTE**

Le offerte saranno aperte in seduta pubblica il giorno **11.01.2018 alle ore 10:00** presso i locali dell'Ente. L'Amministrazione si riserva, comunque, di dare avviso di eventuali variazioni rispetto a tale data, dandone notizia almeno 24 ore prima, mediante pubblicazione sul proprio sito web.

L'apertura delle buste sarà effettuata dalla Commissione di cui al punto 3).

Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

## **8) SCELTA DEL CONTRAENTE**

Le proposte pervenute, ritenute ammissibili e valutate sulla base dei criteri indicati al punto 3) saranno ordinate in ordine decrescente di punteggio complessivo ottenuto formando una graduatoria che resterà valida per tre anni dalla data di approvazione.

Il contratto di locazione sarà stipulato con il proponente che avrà presentato la migliore offerta. In caso di impossibilità di contrarre da parte del soggetto primo classificato, l'Amministrazione procederà alla stipula del contratto con il secondo classificato e via a seguire.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa con rialzi minimi pari ad un ventesimo del prezzo di aggiudicazione. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

## **9) INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE**

Del presente Avviso e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Patrica <http://www.comune.patrica.fr.it> SEZIONE "Amministrazione trasparente" - "Bandi di gara e contratti".

Tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione è in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio tecnico comunale orario: giovedì dalle 15.30 alle 17,30 al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Frosinone.

**L'AMMINISTRAZIONE SI RISERVA LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.**

## **10) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 13 e 22 del D.Lgs. 196/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali” si informa che i dati raccolti sono finalizzati all'espletamento della procedura e della stipula del contratto.

Il titolare del trattamento è il comune di Patrica, via Plebiscito n. 1. In ogni momento possono essere esercitati i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003. La raccolta dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione. Il trattamento dei dati verrà attuato mediante strumentazione manuale, informatica e telematica idonea ed in particolare la loro conservazione avverrà tramite archivi cartacei ed informatici.

Allegati:

- a) modulo di domanda con offerta economica
- b) Planimetria locali proposti in locazione

IL RESPONSABILE

(ing. Davide Plomitallo)