

AVVISO

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "VILLA SFORZESCA"

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visto il D.P.R. 296/2005 dove si riconosce la doverosità dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica mediante pubblico incanto per la concessione di beni immobili appartenenti allo Stato e di proprietà quindi anche degli enti locali;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 9 aprile 2014 "Regolamento per la concessione e la valorizzazione degli immobili del patrimonio disponibile del comune", in particolare l'art. 6, il quale individua i criteri per la "Concessione in locazione dei beni immobili del patrimonio disponibile";

RENDE NOTO

che l'Amministrazione comunale intende procedere alla concessione in locazione a terzi dell'immobile situato in Castell'Azzara, località Sforzesca, denominato "Villa Sforzesca", identificato catastalmente al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 21, Mappale 39, Sub. 2-3-4, per destinarlo a locazione ad uso diverso dall'abitativo.

* * * * *

1. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Al bando potranno partecipare persone fisiche e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, come specificato negli allegati modelli "A1 PERSONE FISICHE" e "A2 PERSONE GIURIDICHE".

2. OGGETTO DELLA GARA

L'oggetto della gara è la concessione in locazione di un immobile commerciale di proprietà comunale sito in Castell'Azzara, Località Sforzesca, identificato catastalmente come meglio specificato nel successivo punto 6.

3. BASE D'ASTA E AGGIORNAMENTO CANONE

Il canone annuo posto a base d'asta per la locazione di cui sopra è pari ad € 21.600,00 oltre ad IVA di legge, se dovuta, che sarà aggiornato sulla base della variazione di legge secondo l'indice ISTAT annuo (art. 32 legge 392/1978).

Dal canone:

- a) verranno decurtati i costi delle migliorie proposte, e apportate in accordo con l'Amministrazione, che dovranno essere presentati e valutati in sede di offerta;
- b) verrà aggiornato in aumento, in accordo con il locatario, qualora il locatore di propria iniziativa, od a proprie spese, apporterà o farà apportare interventi di ristrutturazione all'immobile.

4. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto sarà di n. 9 (nove) anni (art. 1786 del codice civile), rinnovabile di ulteriori 9 (nove) anni fatta salva la disdetta da parte del conduttore da comunicarsi con nota raccomandata ovvero a mezzo PEC entro 6 mesi prima della scadenza dello stesso.

Il Comune potrà recedere alla scadenza dei primi nove anni fatto salvo l'invio della disdetta al conduttore tramite PEC all'indirizzo comunicato in sede di sottoscrizione del contratto almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, nel caso in cui intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività correlate alla propria finalità istituzionale.

5. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento è:

- l'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23.05.1924;
- la legge 27 luglio 1978 n. 392 (disciplina delle locazioni di immobili urbani);
- l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- l'art. 13 c.2 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

6. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Castell'Azzara, in Località Sforzesca, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio n. 21 Particella n. 39 Sub. 4 Categoria A/4, denominata "Villa Sforzesca".

7. DIMENSIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare suddivisa in settori funzionali dislocati su tre piani;

PIANO TERRENO:

- dall'ingresso principale della "Villa" attraverso il portone centrale che immette nel porticato, sul lato sinistro si trovano alcune sale disposte anche su un piano ammezzato, una delle scale ed un ascensore di accesso ai piani superiori, per una superficie lorda di circa 350 mq.;
- sul lato destro si trova l'area adibita ad ostello suddiviso in due sezioni (uomini e donne) disposte anche sul piano ammezzato, per una superficie lorda di circa 400 mq;
- la zona adibita a ristorazione, su un unico livello, che si compone di tre aree: al centro il disimpegno ed il blocco dei servizi igienici; sulla sinistra la sala con office e cucina; sulla destra il corpo scala con annesso ascensore per l'accesso ai piani superiori, per una superficie lorda di circa 500 mq.;

PIANO PRIMO detto "piano nobile":

- è occupato da sale di grandi dimensioni, alcune delle quali affrescate, utilizzate per convegni, riunioni ed esposizioni, e da una galleria corrispondente al porticato del piano terreno, alle quali si accede dai due gruppi di scala sopra descritti, per una superficie lorda di 820 mq.;

PIANO SECONDO:

- il piano secondo è occupato da 15 camere di diverse dimensioni dotate di servizi igienici per una superficie lorda di 800 mq.

AREA ESTERNA:

Area verde interna alle mura della "Villa Sforzesca" per una superficie di circa 4000 mq.

8. DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

Inserita all'interno di una cinta muraria bastionata la villa, a pianta quadrata di circa mt. 50,00 di lato, si sviluppa intorno ad un cortile porticato su tre piani fuori terra dei quali i primi due hanno un'altezza utile interna di circa mt. 6,00; sono altresì presenti alcune parti ammezzate, sia sulla destra (ostello) che sulla sinistra dell'androne di ingresso.

La costruzione, terminata nel 1576, su progetto di Giovanni e Domenico Fontana, riprende il disegno e le architetture tipiche dei palazzi Romani della seconda metà del 1500.

A causa degli abbandoni susseguitosi negli anni conserva solo il fronte principale sul quale, con gli interventi di restauro fatti nel 1999, è stato ricostruito l'ultimo piano.

All'interno dei ruderi dell'originario impianto sono stati inseriti i locali di servizio necessari per il suo utilizzo futuro come "struttura ricettiva polifunzionale".

Il piano nobile conserva ancora un interessante ciclo di affreschi e tutte le decorazioni nella galleria; interessante dal punto di vista costruttivo è anche una superstite scala a chiocciola in travertino.

Esternamente, sul portone a bugnato dell'ingresso sopra il quale si appoggia un elegante terrazzino, si conserva uno stemma della famiglia Sforza in travertino ed una lapide con riportato il committente e l'anno di completamento.

Gli angoli del palazzo sono rimarcati da un doppio ordine di bugnato e tutte le finestre del piano terra e del piano primo sono rimarcate da cornici che, con l'inserimento del timpano e della "finta dentellatura", in quelle del piano nobile, conferiscono all'insieme una notevole importanza.

L'intero complesso di "Villa Sforzesca" è stato dichiarato immobile vincolato ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. Lo stesso possiede i requisiti di "vincolo architettonico" e

rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

9. MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Il locatore utilizzerà in modo adeguato i locali concessi per lo svolgimento delle proprie attività e per quelle ad esse correlate, conservandoli in buono stato di manutenzione e obbligandosi a riconsegnarli in tale stato alla scadenza del contratto.

È fatto divieto di concedere in sub-locazione o in comodato, totale o parziale, i locali concessi.

L'aggiudicatario potrà apportare modifiche, innovazioni, migliorie all'immobile concesso, previo ottenimento nulla-osta in forma scritta da parte del Comune. Tutte le spese per tali opere sono a carico dell'aggiudicatario.

Qualora necessarie, sono a carico e rischio dell'aggiudicatario le verifiche per ottenere il Nulla-Osta delle autorità competenti per iniziare l'attività, nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari e/o conseguenti.

Sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario le verifiche per ottenere il Nulla-Osta del Comando dei VV.FF. ove richiesto dall'attività che si vuole attivare, nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari compresi gli impianti di ogni genere.

10. SPESE ACCESSORIE

Sono a carico del futuro conduttore le utenze nonché tutte le spese di manutenzione e di adeguamento del locale, comprese le eventuali sostituzioni di pavimenti, apparecchi igienico sanitari, rubinetterie, corpi scaldanti, impianti illuminanti ecc.

Sono a totale carico dell'aggiudicatario altresì le eventuali migliorie che si intendono apportare agli impianti, sia per necessità di legge che per scelta personale.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di manutenzione ordinaria nel corso degli anni di locazione.

11. ISPEZIONE DEI LOCALI

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta o a mezzo PEC almeno 3 giorni prima della visita, ogni qualvolta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

12. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario deve impegnarsi a riconsegnare l'unità immobiliare concessa in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, al termine della locazione.

13. PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Le spese ed il canone di locazione sono dovuti a decorrere dalla data di stipula del contratto.

14. STIPULA DEL CONTRATTO

Le spese per la stipula del contratto di locazione mediante atto pubblico e amministrativo ai rogiti del segretario comunale, sono a totale carico dell'aggiudicatario, così come sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura dell'attività a fine contratto.

15. CESSIONE D'AZIENDA

In caso di cessione d'azienda, l'aggiudicatario o i soggetti componenti la parte aggiudicatrice della presente gara, restano responsabili in solido verso il Comune.

La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al nulla osta preventivo del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante previsti nel presente bando di gara pubblico.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

SOPRALLUOGO E VERIFICA STATO DELL'IMMOBILE

I concorrenti hanno l'obbligo, a pena di esclusione, di effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico – strutturali e dare una corretta valutazione, anche economica, degli elementi che possono avere un'influenza concreta sulla presentazione dell'offerta.

Il sopralluogo potrà essere richiesto inviando all'Amministrazione Comunale, Area Tecnica, una richiesta via e-mail ai seguenti indirizzi: a.iovenitti@comune.castellazzara.gr.it o m.vincenti@comune.castellazzara.gr.it entro 5 giorni lavorativi antecedenti la data di scadenza del presente avviso, indicando i soggetti da contattare, il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante del concorrente munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, email, e quanto altro ritenuto necessario per concordare la data di effettuazione del sopralluogo, che dovrà essere svolto dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 nella data concordata con l'Ara Tecnica e con l'assistenza della Geom. Alessandra Iovenitti o di altro dipendente incaricato. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

Per ogni ulteriore informazione possono essere inoltrati quesiti al seguente indirizzo di posta elettronica: Geom. Alessandra Iovenitti: a.iovenitti@comune.castellazzara.gr.it (0564/965120 – 328 0572031).

Si precisa che i locali in questione saranno assegnati nell'attuale stato di fatto.

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione, tramite il proprio rappresentante legale, dovrà essere redatta sul fac-simile allegato, in carta libera, nella quale dovrà essere dichiarato:

- per le persone fisiche, il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza ed il codice fiscale dell'offerente;
- per le imprese o enti, la ragione/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive l'offerta e la giustificazione dei poteri di firma.

In tutti i casi, ove si tratti di procuratore speciale, dovrà altresì essere allegato l'originale o la copia conforme all'originale della procura in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata.

La domanda di partecipazione, dovrà essere resa mediante autocertificazione, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, con cui l'offerente dichiara:

REQUISITI GENERALI

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e non deve avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- di non aver riportato condanne penali passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e comunque di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione;
- che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011;
- di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti;
- di non aver reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- di non trovarsi in situazioni di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara;
- di non essere debitore nei confronti del Comune di Castell'Azzara di somme di denaro per canoni, affitti, indennità a qualsiasi titolo, ed altri tributi comunali;
- inoltre, per le imprese individuali o per le società, devono essere dichiarati i sottoelencati requisiti morali e professionali previsti dal D.Lgs. 26.3.2010 n. 59, art. 71, che devono essere posseduti dal titolare, o dal legale rappresentante o da una "persona preposta" all'attività commerciale.

REQUISITI MORALI

- di non essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza, salvo aver ottenuto la riabilitazione;
- di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, per delitti non colposi, per una

- pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto una pena superiore al minimo edittale;
- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitto contro la persona commesso con violenza, estorsione;
 - di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compreso i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;
 - di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel corso del quinquennio precedente la gara, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
 - di non essere sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 (normativa antimafia) ovvero a misure di sicurezza;
 - di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, per reati contro la moralità pubblica ed il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti, per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo le scommesse clandestine, nonché per reati relativi ad infrazioni alle norme sui giochi.

DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

- di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso, senza alcuna riserva;
- di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del soggetto aggiudicatario;
- di essere consapevole che in caso di aggiudicazione saranno a proprio carico l'ottenimento delle licenze necessarie per avviare l'attività commerciale, nonché di tutte le procedure per avviare gli allacci a tutte le utenze pubbliche presenti nel locale;
- di essersi recato sul posto, di aver esaminato l'immobile richiesto in locazione, di accettarlo nel suo attuale stato di consistenza, di manutenzione ed impiantistica e di aver tenuto conto di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sull'offerta esonerando il Comune di Castell'Azzara da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di contratto, registro, le relative trascrizioni ed ogni altra spesa inerente o conseguente alla locazione;
- di essere a conoscenza che qualora in seguito ai controlli effettuati d'ufficio dalla stazione appaltante emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione sostitutiva, ove risultasse affidataria, decadrà ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000 da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione e sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni, oltre ad incorrere in responsabilità penale in base al disposto dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;
- di essere informato e di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente siano trattati - anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa, nel pieno rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE

1. Le domande saranno valutate da una commissione appositamente nominata dopo il termine della scadenza per la loro presentazione, che valuterà il rispetto dei requisiti di ammissione e la documentazione presentata dai richiedenti, secondo i criteri di seguito indicati:
 - a. rialzo economico rispetto al canone di locazione (punteggio massimo 40 punti);
 - b. condizioni proposte dal richiedente in merito ad oneri a suo carico inerenti all'uso del bene in locazione ed in particolare:
 - I. valutazione della proposta progettuale e delle attività che l'aggiudicatario intende realizzare nel settore culturale, sociale, turistico e per la valorizzazione del patrimonio artistico-storico-culturale-sociale (punti 5);
 - II. progetto di proposte migliorative, ben identificate, anche riguardanti opere di manutenzione straordinaria, eventualmente sostenute dall'aggiudicatario ((1 punto ogni 10 mila euro di

- miglioria fino ad un massimo di 40 punti);
 - III. risultati attesi, sostenibilità dei progetti e impatto sul territorio (punti 5);
 - IV. fatturato attività negli ultimi tre anni superiore ad Euro 100.000/annui ai sensi dell'art 100 comma 11 del D.Lgs. 36/2023 (fino ad un massimo di 10 punti);
 - c. cronologia della richiesta (valutata in caso di parità di punteggio);
 - d. nell'ipotesi di ulteriore parità si procederà a sorteggio;
2. Il punteggio massimo attribuibile è di 100 punti.
3. Il Comune si riserva, in ogni caso:
- a. la facoltà insindacabile di non concedere i locali oggetto del presente avviso;
 - b. di procedere ad assegnazione anche in presenza di un'unica domanda a condizione che il punteggio attribuito alla medesima raggiunga almeno la soglia dei 60 punti.

TERMINI DI SCADENZA DEL PRESENTE AVVISO

La domanda di partecipazione dovrà pervenire improrogabilmente al Comune di Castell'Azzara a mezzo posta raccomandata, o mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune o tramite PEC, utilizzando il modello allegato al presente bando (allegato A) e scaricabile dal sito internet del sito del Comune stesso **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 01/07/2024**. A tal fine farà fede la data di protocollo.

La domanda dovrà essere presentata dal Legale Rappresentante recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura: **"AVVISO PUBBLICO PER CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "VILLA SFORZESCA"**

La partecipazione è subordinata all'effettuazione di sopralluogo obbligatorio, per il quale occorre prendere appuntamento presso l'Ufficio Lavori Pubblici, il quale si riserva di fissare la data di sopralluogo non prima di tre giorni dal ricevimento della relativa richiesta, senza che ciò comporti differimento dei termini per la presentazione delle domande di partecipazione al presente bando.

Per ulteriori informazioni contattare l'Ufficio Lavori Pubblici (a.iovenitti@comune.castellazzara.gr.it – tel. 0564 965120)

Il presente avviso sarà pubblicato, per 30 (trenta) giorni consecutivi sul sito istituzionale dell'Ente e all'Albo Pretorio on line.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ED INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Il Responsabile del Procedimento ai sensi della L. n. 241/90 e s.m.i. è Alessandra Iovenitti dipendente dell'Amministrazione Comunale, Istruttore tecnico dell'Area Servizi Tecnici.

Tutti i dati comunicati sono trattati dal Comune di Castell'Azzara nella persona del Sindaco pro tempore, quale Titolare del trattamento, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 per le finalità previste dal presente bando. I dati sono trattati per il tempo strettamente necessario per le finalità per i quali sono stati raccolti e in ogni momento sarà possibile esercitare i propri diritti ai sensi degli artt. 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento UE n. 2016/679.

L'informativa completa ai sensi del Regolamento UE 2016/679 è consultabile presso il Comune di Castell'Azzara, Titolare del trattamento.

Castell'Azzara 14/06/2024