



COMUNE DI FOSDINOVO

Provincia di Massa Carrara

AVVISO

**Concessione in locazione dell'immobile denominato
Centro di Trasformazione Prodotti Agricoli (CTPA),
comprensivo di attrezzature, gli impianti e arredi in esso contenuti**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AFFARI GENERALI

In esecuzione della deliberazione n 95 del 07.12.2022 e della determinazione n. 137 del 10.12.2022 esecutive ai sensi di legge

RENDE NOTO CHE

È indetto avviso pubblico per trattativa privata con offerta economica per la concessione a titolo oneroso, mediante la stipulazione di contratto di locazione, dell'immobile denominato Centro di Trasformazione Prodotti Agricoli (CTPA), destinato alla trasformazione di prodotti agricoli, ubicato in località Paghezzana, via Paghezzana snc, censito al catasto urbano di Massa – Carrara: foglio 37 mappale 710

Art. 1 - Descrizione dell'immobile

Lo spazio a disposizione, evidenziato nell'allegata planimetria catastale, è il seguente:

DESTINAZIONE: locali uso non residenziale adibiti a laboratorio

INDIVIDUAZIONE: Comune di Fosdinovo; località Paghezzana, via Paghezzana snc ,
censito al catasto urbano di Massa – Carrara: foglio 37 mappale 710;

PROPRIETA': Comune di Fosdinovo;

PROVENIENZA: Immobile di nuova costruzione anno 2014;

1.1 Valori intrinseci dell'immobile:

Descrizione edificio: l'edificio si sviluppa su unico piano terra (T);

Epoca di costruzione: 2014;

Opere di manutenzione straordinarie di rilievo: nessuna;

Tipologia costruttiva: Fondazioni in c.a., struttura portante in c.a., tamponatura in muratura, solaio latero-cemento con copertura piana;

Articolazione dei prospetti: Facciata ingresso principale Nord-Ovest, retro Nord-Est; lati Nord e Sud;

Articolazione della pianta: rettangolare;

Finiture: intonaci al civile in buono stato, porte e finestre in alluminio;

Pertinenze: piazzale antistante;

Destinazione uso: Laboratorio per la trasformazione dei prodotti agricoli;

Esposizione: Est-Ovest;

Pavimenti: ceramica;

Impiantistica presente: corrente elettrica ed idrico, riscaldamento;

Zona climatica: lettera "E";

1.2 Valori estrinseci dell'immobile:

Viabilità: Via Paghezzana carrabile ;

Ubicazione: collinare;

Accessibilità: dalla strada provinciale numero 72, circa 2 km;

Parcheggio: all'interno del piazzale antistante;

Destinazione di PRGC: Zona territoriale omogenea "E2", (territorio aperto);

Di seguito si rappresenta:

Stralcio planimetrico catastale, foglio n° 37:



Lo spazio sopra descritto è meglio identificato nelle planimetrie (allegati n. 2-3-4-5) e dovrà essere gestito direttamente dal concessionario. Il locale è dotato di allacciamenti per la fornitura di energia elettrica e gas ed è in condizione idoneo all'uso.

Le attrezzature, gli impianti e degli arredi contenuti nell'immobile sono elencati e descritti nelle piante allegate al presente avviso, a farne parte integrante e sostanziale

Art. 2. - Criteri di aggiudicazione

La presente procedura sarà espletata mediante offerte segrete, libere, incondizionate e vincolanti per l'offerente fino all'eventuale designazione del contraente. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, il Comune di Fosdinovo si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, non sussistendo alcun obbligo o impegno per l'ente nei confronti degli interessati.

Il presente avviso, visti gli esiti infruttuosi dei precedenti esperimenti d'asta, non ha scadenza e si procederà all'eventuale aggiudicazione della prima offerta valida ricevuta e ritenuta congrua e conveniente.

Art. 3. - Obbligo di sopralluogo

I partecipanti al presente avviso dovranno obbligatoriamente prendere visione dell'immobile, delle attrezzature, degli impianti e degli arredi ivi contenuti.

I concorrenti dovranno inviare richiesta, almeno 3 giorni prima della data richiesta per il sopralluogo, al numero 0187.6807214 o per email a dinunzio@comune.fosdinovo.ms.it, concordando data e ora. Il sopralluogo dovrà avvenire esclusivamente in presenza di personale del Comune di Fosdinovo.

Del sopralluogo viene redatta un'attestazione di partecipazione in duplice copia, una consegnata al soggetto che ha effettuato il sopralluogo. È obbligatorio l'inserimento della suddetta attestazione tra la documentazione obbligatoria da presentare in sede di offerta.

Con l'attestazione di avvenuto sopralluogo, l'interessato dichiara di aver preso visione dello stato d'uso e della documentazione tecnica/amministrativa relativa all'immobile e a tutto ciò che contiene e di rinunciare ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dell'immobile, delle attrezzature, degli impianti e degli arredi in esso contenuti.

Art. 4 - Destinazioni d'uso e autorizzazioni concedibili

L'immobile che si concede in locazione è destinato alla trasformazione di prodotti agricoli. Qualunque altra destinazione è espressamente inibita, salvo diverso accordo con l'Amministrazione comunale.

Il locale sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dell'Area Lavori Pubblici e Paesaggio e dei suoi uffici tecnici.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

Art. 5 - Durata della locazione

L'assegnazione dell'immobile avrà la durata di 8 (otto) anni con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto di locazione, sottoscritto ai sensi della Legge n. 692/1978 e s.m.i., al termine della procedura di selezione. Alla scadenza, il contratto si rinnova di ulteriori otto anni, concordando un nuovo canone annuale ed eventuali nuove condizioni, previa verifica della corretta gestione del servizio e manutenzione del locale e dell'esatto adempimento di tutti i patti e le condizioni previste dal contratto, Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata e a mezzo PEC, almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla scadenza, il Comune può negare il rinnovo del contratto per adibire l'immobile all'esercizio di attività istituzionali, comunicandolo al Conduttore almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla consegna dell'immobile si provvederà a redigere idoneo verbale, firmato dalle parti e conservato agli atti.

Art. 6 – Canone di locazione e modalità di pagamento

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario. Detto canone sarà

aggiornato a cadenza annuale, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'adeguamento ISTAT sarà applicato dal terzo anno. Al canone potrà essere applicata l'IVA, se dovuta.

Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara

Art. 7 – Sublocazione

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

E' sempre permessa, ai sensi dell'articolo 2498 del Codice Civile, la trasformazione sociale del conduttore, salvi i requisiti di ammissione previsti nel presente avviso.

Art. 8 – Obblighi e oneri del conduttore

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale il locale in buono stato locativo;

A carico del concessionario graveranno, oltre al canone come definito in sede di offerta, anche l'imposta TARI, le spese di manutenzione ordinaria dello spazio concesso, le spese per manutenzione straordinaria ed ogni altro tipo di intervento su arredi ed attrezzature ed ogni spesa gestionale e tributaria previste dalla legge e connesse all'attività. Saranno inoltre a carico del concessionario eventuali spese per la realizzazione di opere edilizie, impiantistiche, di finiture necessarie all'attività.

Art. 9 – Requisiti per l'ammissione alla procedura

Può partecipare chiunque interessato sia persona fisica sia giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

- a) essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E
- b) essere in possesso dei requisiti civili e politici
- c) non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016. In caso di operatori raggruppati, il suddetto requisito deve essere posseduto da ciascuna impresa componente il raggruppamento.
- d) non trovarsi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.
- e) non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati
- f) in caso di persona giuridica, che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni
- g) di essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'art.71 D.Lgs. 59/2010 modificato dall'art.8 del D.Lgs. 147/2012 o che nei propri confronti non sono stati emessi i provvedimenti di cui all'art.67 del Decreto Legislativo 159/2011 (Codice delle Leggi Antimafia)

Nel caso di Società i requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società.

Art. 10 – Documentazione richiesta e modalità di partecipazione

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione del locale in oggetto dovrà far pervenire un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **“Domanda di partecipazione alla procedura aperta per l'assegnazione in locazione del locale di proprietà Comunale denominato Centro di Trasformazione Prodotti Agricoli”**, dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Documentazione Amministrativa

Busta B) – Offerta Economica

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:

A1) l'istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (Mod-ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale

L'istanza di partecipazione dovrà contenere altresì:

- a) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 10 del presente bando; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia)
- b) la dichiarazione di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile oggetto del presente bando anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo
- c) la dichiarazione di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna

A2) in caso di società, dichiarazione firmata dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società. (MOD-ISTANZA Allegato A2 e A2/1)

A3) l'attestazione di avvenuto sopralluogo presso l'immobile, di cui all'art. 3 del presente bando

A4) Copia di un documento di identità del dichiarante in corso di validità

Busta B) – Offerta Economica

L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato "Mod-OFFERTA", indica il canone iniziale che il concorrente s'impegna annualmente a versare al Comune; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "**Offerta economica**", nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, secondo le seguenti modalità:

- mediante consegna all'Ufficio Protocollo del Comune sito in Via Melara 1° Caniparola, PREVIO APPUNTAMENTO, da concordare telefonicamente al numero 0187.693154. Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate. In tal caso farà fede il timbro del Protocollo Generale, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico.
- a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo Comune di Fosdinovo, Via Roma 4, 54035 Fosdinovo. In questo caso, la documentazione debitamente firmata in originale dal dichiarante, dovrà pervenire tassativamente entro la data indicata per l'invio delle offerte, non farà fede il timbro postale di spedizione

Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla procedura della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

L'apertura delle buste sarà effettuata dal Seggio di Gara, in seduta pubblica. **La data e l'orario di apertura delle buste saranno comunicate in successivo avviso pubblicato sul sito internet del Comune.**

Art. 11 – Cause di esclusione

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dall'articolo 11 del presente bando, saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;

Art. 12 –Assegnazione e procedure amministrative successive

L'assegnazione in locazione del locale al soggetto offerente, che sarà ritenuta conveniente e idonea dall'Amministrazione, sarà approvata con determinazione del Responsabile dell'Area Affari Generali.

Al soggetto risultato aggiudicatario sarà data tempestiva comunicazione.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

L'aggiudicatario del locale dovrà presentarsi presso i competenti Uffici Comunali per la stipula del contratto di locazione, di cui all'allegato schema (schema contratto) che avverrà entro 60 giorni dall'aggiudicazione e l'immobile sarà reso tempestivamente disponibile. In sede di stipula del contratto di locazione dovrà essere presentata cauzione definitiva, pari a 3 mensilità del canone di locazione valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

Art. 13 – Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Affari Generali dott.ssa Moira Dinunzio.

Ogni eventuale informazione circa la procedura amministrativa potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio Affari Generali tel. 0187.6807214 – e-mail dinunzio@comune.fosdinovo.ms.it

Il presente bando e allegati sono reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Fosdinovo www.comunefosdinovo.it.

Il patrimonio immobiliare dell'ente fa capo all'Area Lavori Pubblici e Paesaggio, cui possono essere richieste tutte le informazioni relative alle caratteristiche strutturali e urbanistiche dell'immobile.

Art. 14 – Trattamento dei dati personali

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018, e del Regolamento UE 679/2016.

Art. 15 – Accesso agli atti

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, ed è regolamentato dalle seguenti disposizioni di legge:

Legge n. 241/1990 e s.m.i.

D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. così come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018, e del Regolamento UE 679/2016.

D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

Art. 16– Informazioni generali sul bando

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

Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente.

Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare.

Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati.

Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare.

L'Amministrazione ha facoltà insindacabile di non accettare l'offerta e di non procedere all'individuazione del contraente. Pertanto, la ricezione delle offerte di acquisto non comporta alcun obbligo o impegno per il Comune nei confronti degli interessati alla locazione e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Amministrazione comunale a qualsivoglia titolo.

L'Amministrazione ha altresì facoltà di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna. Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto.

Il pagamento della prima rata dovrà avvenire entro il primo mese dalla data di stipula del contratto.

La presente procedura non vincola in alcun modo l'Ente che si riserva di non assegnare l'immobile oggetto del presente avviso.

L'Amministrazione comunale, contemporaneamente all'apertura dell'Avviso e considerate le particolari caratteristiche di questo, mantiene la possibilità di rendere disponibile in via diretta il locale nell'ambito di progetti finalizzati a valorizzarlo attraverso l'inserimento in progetti di rete e la ricerca di risorse finanziarie

Art. 17 - Allegati

Al presente bando sono allegati:

- Mappa – Allegato 2
- Visura Catastale – Allegato 3
- Planimetrie dell'immobile, contenenti tra l'altro l'elenco gli impianti, le attrezzature e gli arredi ivi contenuti (Allegati 4 e 5),
- Mod-ISTANZA – Allegato 7
- Mod-OFFERTA – Allegato 8
- Schema contratto - Allegato 9

Fosdinovo, li 12.12.2022

*Il Responsabile del servizio
Dott.ssa Moira Dinunzio*