

AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA MAMELI A MAGNAGO

In esecuzione della determinazione a contrattare del Responsabile del Settore Amministrativo Finanziario n. 523 in data 08/07/2019

SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale giusto atto di indirizzo G.C. n.11 del 24.01.2019, intende concedere in locazione ad idoneo soggetto, l'immobile parte del patrimonio disponibile dell'Ente, di seguito meglio descritto e destinato all'avvio di nuovi servizi a valenza sociale e formativa di cui viene di seguito data ampia descrizione.

Art. 1 – Finalità

Il Comune di Magnago intende concedere in locazione parte dell'immobile sito in Magnago - Via Mameli, distinto al N.C.E.U. al Foglio 11, particella 696, sub 706 parte (così come identificato nell'allegata planimetria – **allegato C**), secondo procedura di affidamento con aggiudicazione basata sul criterio della migliore offerta, al fine che venga ivi assicurato - attraverso il contratto di locazione oggetto della presente - dal conduttore un servizio di **formazione professionale e di avvio-reinserimento lavorativo a titolo gratuito per l'utenza**, cui aggiungere eventuali ulteriori servizi compatibili che dovessero evidenziarsi a cura ed onere del conduttore, ove rientranti e compatibili con le finalità della G.C. 11/2019 e della destinazione d'uso dell'immobile ovvero “ **edificio ad uso scolastico**” .

La locazione pertanto ha quale finalità principale quella di rendere possibile a terzi l'utilizzo della struttura per le finalità e scopi pre-determinati e definiti dall'Amministrazione comunale, andando a coniugare l'economicità possibile con l'efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa che si esplica nel determinare la valorizzazione “sociale e formativa” dell'immobile stesso ed evitare che resti negli anni inutilizzato e senza produrre una economicità di scala, determinata da una valorizzazione monetaria (canone) e un servizio gratuito reso alla collettività che non può essere espresso e gestito dall'ente in quanto materia non di competenza diretta.

Art. 2 - Oggetto

La locazione ha ad oggetto l'immobile destinato a servizio di formazione professionale e di avvio-reinserimento lavorativo.

L'immobile oggetto di locazione è composto da numero 4 aule, spazi comuni ed accessori, avente una superficie catastale di mq. 565,00 circa, con accesso diretto dall'esterno e spazio verde riservato, pari a mq 920, come meglio evidenziato nell'allegata planimetria – **allegato D**).

L'immobile oggetto della locazione verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con la precisazione che alla data di emanazione del presente bando, vi sono alcuni spazi usati per attività educative comunali (Spazio Bullismo e Spazio “Le Navi”), a cui il conduttore dovrà assicurarne la permanenza sino a diversa collocazione, prevista entro un anno dalla vigenza contrattuale, a titolo gratuito e senza nulla pretendere per tale ospitalità;

Il conduttore avrà cura ed onere di realizzare gli **interventi manutentivi di cui all'allegata nota (Allegato E)** con relativo computo metrico e stima massima dell'onere relativo - ritenuti dall'Ente necessari e propedeutici allo svolgimento delle attività così come richieste e previste, e la spesa sostenuta per le stesse, debitamente dimostrata, sarà oggetto di scomputo sul canone di locazione come meglio descritto in apposito articolo.

Qualora si necessiti di ulteriori e/o diverse modifiche degli impianti (che andranno certificati nuovamente), e/o interventi manutentivi, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente ufficio tecnico comunale. Nessun onere per il Comune potrà essere preteso per tale fattispecie.

Art. 3 - Durata della locazione

La locazione avrà durata di sei anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto e si intenderà tacitamente rinnovata ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392, fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima a mezzo di lettera raccomandata A/R o PEC.

Art. 4 - Canone di locazione annuo

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti.

L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in € 15.000,00, valore al rialzo e che verrà aggiornato annualmente e automaticamente, a partire dal secondo anno, con riferimento all'indice ISTAT dei prezzi al consumo. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale – **allegato B**).

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate semestrali anticipate con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni semestre, mediante bonifico sul conto corrente di Tesoreria Comunale. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Il canone annuale di locazione, così come determinato in sede di gara, per il primo anno sarà ridotto del 25% in considerazione dell'iniziale indisponibilità di alcuni spazi in cui sono attivi i servizi comunali (vedi terzo capoverso punto 2 del presente bando).

Per quanto attiene l'onere sostenuto per i lavori di cui all'art.2, lo stesso, previo collaudo, certificazione e verifica congruità dell'UTC, sarà scomputato in rate costanti sulla intera vigenza del primo contratto (sei anni).

Art. 5 - Soggetti legittimati a partecipare alla gara

Possono partecipare al presente bando i soggetti in possesso dei requisiti sotto indicati, da attestare anche per mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà rese ai sensi del DPR 445/2000:

- ✓ Iscrizione nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per l'oggetto inerente l'attività da svolgere;
- ✓ Non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare - ex art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- ✓ Essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 (assunzioni obbligatorie persone disabili) e ss.mm.ii. ove applicabile;
- ✓ Non aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Magnago da meno di tre anni e che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 53, comma 16 ter del DLgs 165/2001;
- ✓ Aver svolto e svolgere servizi di formazione professionale e di avvio-reinserimento lavorativo a titolo gratuito per l'utenza, da almeno tre anni;
- ✓ Capacità e requisiti utili a garantire l'avvio anche nell'immobile oggetto di locazione, di servizi di formazione professionale e di avvio-reinserimento lavorativo a titolo gratuito per l'utenza da comprovarsi a mezzo idonea documentazione
- ✓ Essere in regola con l'assolvimento del pagamento degli oneri contributivi.

Art. 6 – Sopralluogo

Tutti i soggetti interessati devono visionare l'immobile previo appuntamento da definire con il Responsabile del procedimento a mezzo richiesta PEC all'indirizzo info@pec.comune.magnago.mi.it. La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente dell'immobile posto in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, nonché della documentazione relativa ai lavori che dovranno essere realizzati, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune, in ordine a tali specifici aspetti.

Art. 7 - Criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà a favore della miglior offerta economica incondizionata, così come definita nell'offerta economica (Busta "B"), che verrà valutata dalla Commissione giudicatrice

OFFERTA ECONOMICA: 100 punti.

L'interessato dovrà formulare un'offerta in aumento rispetto al canone di locazione annuo posto a base di gara che è pari a € 15.000,00.

Per la formulazione dell'offerta deve essere utilizzato solo ed esclusivamente il modello allegato al presente bando – allegato B.

Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo posto a base di gara ma solo in rialzo, oppure offerte condizionate o non supportate dalla completa accettazione delle condizioni di cui agli atti di gara.

Qualora due o più imprese abbiano conseguito il medesimo punteggio nell'ambito della graduatoria formata dalla Commissione e, pertanto, siano state poste a pari merito al primo posto della graduatoria, l'affidamento avverrà a mezzo ulteriore trattativa economica al rialzo.

La proposta formulata costituisce impegno unilaterale. Per ciò che attiene alle clausole del contratto si rinvia ai contenuti dello schema di contratto di locazione (**Allegato F**) che forma parte integrante del presente bando, nonché alla normativa vigente in materia.

Si precisa che la mancata attivazione dei servizi totale o parziale nei sei mesi successivi, eventualmente prorogabili per comprovati motivi per ulteriori due mesi, dalla data di sottoscrizione del contratto, comporta la facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere alla risoluzione del contratto. In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare il contratto di locazione con il soggetto che segue in graduatoria.

Art. 8 – Cauzione e polizze assicurative

L'aggiudicatario è obbligato a costituire, all'atto della sottoscrizione del contratto, un deposito cauzionale pari al valore di tre mesi del canone di locazione, come derivante dall'offerta presentata.

Il locatario dovrà procedere a contrarre polizza di responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro con un massimale unico di € 3.000.000,00 per sinistro.

Tale polizza varrà a copertura di eventuali danni causati ad utenti ed a terzi in genere da qualsiasi atto o negligenza derivante da azioni poste in essere nell'esercizio dell'attività che verranno svolte all'interno della porzione di fabbricato in argomento e dovrà comprendere la conduzione dei locali in uso per lo svolgimento del servizio.

Il conduttore ha l'onere di assicurare contro gli incendi la parte dell'edificio comprendente i locali avuti in locazione, nonché i mobili, gli arredi e gli impianti in essi presenti.

L'Amministrazione comunale proprietaria declina ogni responsabilità per eventuali omissioni a tale obbligo.

Copia delle polizze dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale prima della firma del contratto e, delle stesse, l'Amministrazione comunale provvederà a trattenerne copia.

Qualora le polizze, a seguito verifiche d'ufficio, non dovessero risultare adeguate all'attività oggetto dell'appalto e a quanto disposto dal presente articolo, il locatario è tenuto a renderle conformi a quanto richiesto dall'Amministrazione comunale.

La mancata presentazione delle polizze, il mancato adeguamento entro i termini stabiliti ed il mancato versamento del deposito cauzionale, comportano la decadenza dell'assegnazione.

Art. 9 - Obblighi principali del conduttore

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

- **pagare semestralmente, in via anticipata**, il canone di locazione quale risulterà ad esito della procedura di gara, aggiornabile annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di locazione;
- **provvedere alle manutenzioni ordinarie** dei locali e degli impianti/zona verde etc. dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del conduttore, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;
- **farsi carico pro quota di** qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali: sulla scorta dei consumi ove siano installati idonei misuratori o stimati, in apposito confronto tra le parti sulla scorta dei consumi medi degli anni precedenti e delle superfici utilizzate, nel caso di mancanza di sistemi di misurazione puntuali. Tali oneri presunti dovranno essere mensilmente pagati quale acconto entro il 15 di ogni mese con decorrenza dal primo mese successivo all'avvio del contratto con conguaglio ad ogni fine anno solare, su richiesta dell'Ente. L'ente, per il primo anno, si farà carico del 25% di tali costi per l'uso di parte dei locali per i servizi comunali ivi esistenti.
- **corrispondere la tariffa raccolta rifiuti**. L'ente per il primo anno si farà carico di tali costi per i mq dei proprio servizi.
- sono a carico del soggetto conduttore **gli oneri per eventuali interventi di miglioria** sull'immobile ritenuti dal conduttore strumentali alla conduzione dell'attività.

Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere **preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale** e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative.

Il conduttore dovrà altresì

- farsi carico dell'ottenimento di **tutte le autorizzazioni** necessarie per l'avvio delle attività che saranno ad esclusivo suo carico;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Magnago da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- fornire copia delle idonee coperture assicurative.

Art.10- Modalità di redazione dell'offerta telematica:

Gli operatori economici concorrenti dovranno far pervenire all'ufficio protocollo dell'Ente a propria cura e spese, il plico contenente l'offerta e la documentazione di cui al presente bando, in busta chiusa e sigillata, controfirmata in tutti i lembi di chiusura in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissione, a pena di esclusione dalla gara, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno sabato 20 luglio 2019**, al seguente indirizzo COMUNE DI MAGNAGO –PIAZZA ITALIA 1 – 20020 MAGNAGO (MI), a mezzo raccomandata del servizio postale, agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano. Il plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, al seguente dicitura: "Affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in via Mameli a Magnago".

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, esso non giunga in tempo utile.

Le offerte pervenute oltre il termine di scadenza fissato, anche se sostitutive o aggiuntive di altre offerte già prevenute, verranno escluse dalla gara ed i relativi plichi non verranno aperti, ancorchè le stesse siano state consegnate per l'inoltro al servizio postale in tempo utile.

Il suddetto plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura in modo da garantire la segretezza del contenuto delle offerte, a pena di esclusione

dalla gara, recanti l'intestazione del mittente rispettivamente la seguente dicitura:

- busta A documentazione amministrativa
- busta B offerta economica

BUSTA A

“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, dovrà contenere, a **pena di esclusione**, la domanda di partecipazione redatta secondo il Modello allegato A, al presente bando che deve:

- ✓ essere compilata in lingua italiana;
- ✓ indicare la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A. della persona giuridica;
- ✓ essere datata e sottoscritta dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;
- ✓ contenere l'accettazione, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente bando nonché nelle norme da esso richiamate;
- ✓ contenere copia degli allegati C – D – E – F sottoscritti per accettazione;
- ✓ avere allegato copia documento d'identità del sottoscrittore della richiesta.

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta “B”

“OFFERTA ECONOMICA” dovrà contenere, a pena di esclusione, l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale), utilizzando il Modello allegato B al presente bando.

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara, né offerte “condizionate” o “a termine”, pena l'esclusione dalla gara.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

Art. 11 - Esperimento della gara

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Il giorno 23/07/2019 martedì, alle ore 9.30 presso la sede comunale, in seduta pubblica alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui all'art. 5 e la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta “A”.

Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice, sempre in seduta pubblica, **il giorno 23/07/2019 martedì, alle ore 10.30** procederà all'apertura della Busta “B”, contenente l'offerta economica e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Art. 12 – Sottoscrizione del contratto di locazione

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese di registrazione che per legge graveranno sulle parti in egual misura (ex art. 8, L. 392/1978).

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Magnago per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca

dell'aggiudicazione da notificare all'interessato a mezzo PEC o Raccomandata A/R. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta.

Art. 13 – Trattamento dati personali in qualità di responsabile

La stazione appaltante, titolare del trattamento dei dati personali, si avvarrà dell'appaltatore in qualità di responsabile del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679, in relazione ai dati personali che saranno da esso trattati per l'espletamento del servizio.

L'appaltatore dichiara di conoscere e si obbliga a rispettare tutti gli obblighi previsti dalla vigente normativa a carico del responsabile del trattamento, impegnandosi a vigilare sull'operato dei soggetti da esso autorizzati al trattamento e di eventuali propri sub-responsabili del trattamento.

Art. 14 – Informazioni e comunicazioni

Le richieste di informazioni dovranno avvenire unicamente tramite PEC all'indirizzo: info@pec.comune.magnago.mi.it

La documentazione di gara è scaricabile sul sito internet del Comune (www.comune.magnago.mi.it) nella sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti ed all'albo on line.

Art. 15 – Disposizioni finali

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione della stazione appaltante alla quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

Magnago, 08/07/2019

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
AMMINISTRATIVO ECONOMICO FINANZIARIO
Fto Gian Maria Luisa**