

Pubblicazione Albo Pretorio N.

A V V I S O D'ASTA

LOCAZIONE ABITAZIONE AD USO ABITATIVO

IL COMUNE DI BALMUCCIA

INTENDE CONCEDERE IN LOCAZIONE IL FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE "CASA MORETTA": Via Guaifola, n. 8 composta dall'abitazione censita al Catasto del comune di Balmuccia, Foglio 9 mappale 211, oltre al giardino di pertinenza.

BASE D'ASTA DI LOCAZIONE: € 4.800,00 annui, suscettibili di adeguamento agli Indici Istat.

CHIUNQUE FOSSE INTERESSATO DOVRA' FARE PERVENIRE IN BUSTA CHIUSA ENTRO LE ORE 12.00 DEL GIORNO 3 SETTEMBRE 2021. LA PROPRIA OFFERTA CON L'INDICAZIONE DEL CANONE ANNUALE PROPOSTO IN CIFRE ED IN LETTERE NON INFERIORE A € 4.800,00.

LE OFFERTE IN AUMENTO DOVRANNO ESSERE NON INFERIORI € 10,00 o multipli di € 10,00.

Qui di seguito il bando con le regole per la partecipazione:

Bando di gara per la locazione di FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE "CASA MORETTA".

SOGGETTO AGGIUDICATORE: Comune di Balmuccia;

Articolo 1 Oggetto bando

Il Comune di Balmuccia è proprietario dell'immobile sito in Via Guaifola n. 8, censito al foglio 9 mappale 211.

E' indetta gara mediante asta pubblica per la locazione di porzione di immobile adibito a civile abitazione.

Articolo 2 – Descrizione dell’immobile

L’immobile che si intende dare in locazione, da destinarsi ad abitazione, è individuato nell’allegata planimetria. L’immobile oggetto di locazione risulta censito al foglio 9 mappale 211 . Il fabbricato viene concesso al Conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noti al medesimo. La ricognizione, l’esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato saranno fatti risultare da apposito verbale da redigere in contraddittorio da delegati delle parti, nel momento in cui il conduttore ne risulterà Conduttore. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale ed il conduttore si impegna fin da ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

Articolo 3 – Durata

La durata della locazione è di anni quattro (4), eventualmente rinnovabili nelle forme e modalità previste dalla Legge.

Articolo 4 – Obblighi dell’ente Comune di Rossa

Il Sindaco del Comune di Balmuccia mette a disposizione del Conduttore i locali e gli spazi di cui all’articolo 2 per la civile abitazione.

Articolo 5 – Obblighi del Conduttore

I locali facenti parte della locazione vengono assegnati nello stato di fatto esistente.

Il conduttore dovrà assicurare e provvedere, per l’intero periodo contrattuale a quanto sotto elencato:

- A) All'utilizzo della struttura nel rispetto del vincolo di destinazione di cui all'art 2;
- B) Alla sorveglianza, alla custodia e alla manutenzione ordinaria dei locali;
- C) Alla cura e pulizia dell’area pertinenziale circostante, e in particolare:
 - pulizia e cura del giardino pertinenziale.
- D) Alle spese delle utenze quali la fornitura di energia elettrica, al riscaldamento dei locali locati e al pagamento del canone dell’acquedotto e della tassa rifiuti, intestandole stesse a proprio carico;
- E) Al pagamento del canone trimestrale di locazione pari ad euro 1.200,00 o importo superiore in base al canone di aggiudicazione;

MANUTENZIONE: provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria del fabbricato e dell’area pertinenziale, come definita dal Codice Civile;

- **FIDEJUSSIONE:** Il Conduttore dovrà rilasciare, prima della sottoscrizione del contratto e di consegna dell’immobile, una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, pari al valore di un trimestre di canone, che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell’esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni tutti,

fatta salva in ogni caso la facoltà del locatore di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno. In alternativa è possibile versare la somma presso la Tesoreria Comunale, con bonifico bancario.

Articolo 6 – Invito a partecipare – Requisiti soggettivi

Possono partecipare all'asta le persone fisiche.

I requisiti che il soggetto partecipante deve possedere alla data di scadenza del bando sono i seguenti:

- non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Articolo 7 – Canone di locazione

Il canone annuo per la locazione posto a base d'asta è pari a:

€ 4.800,00 (Euro quattromilaottocento) per il primo anno e sarà soggetto ad adeguamento Istat dal secondo anno, come previsto dalla normativa vigente sulle locazioni, nella misura del 75% dell'indice annuale.

I soggetti interessati alla locazione, in possesso dei requisiti riportati all'articolo 6, sono invitati a partecipare alla gara, presentando un'**offerta in aumento che non può essere inferiore alla cifra a base d'asta**, sul canone annuale base iniziale, stabilito in **€ 4.800,00 (Euro quattromilaottocento)**.

Poiché il fabbricato, come è risultato da esperienze passate, si può prestare anche quale sede di struttura ricettiva del tipo "Bed & Breakfast", nelle forme e limiti di cui alla disciplina delle strutture ricettive extralberghiere – LR 13/2017 e Reg 4/2018, per la esclusiva opzione non imprenditoriale, nel caso di attivazione della ricettività – esclusivamente non imprenditoriale -, il canone subirà un aumento di € 1.200,00 annuo, pari a € 100,00 mensili.

Articolo 8 - Responsabilità e Assicurazioni

Il Conduttore è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi o Comune di Balmuccia in dipendenza della locazione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni stessi. Il Conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare agli utilizzatori e fruitori dell'immobile locato.

Articolo 9 – Controlli

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali per accertare lo stato di manutenzione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

Articolo 10 - Recesso dal contratto

È consentito al Conduttore recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso con almeno 6 (sei) mesi di anticipo, mediante lettera raccomandata A/R o con PEC (posta elettronica certificata), fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso.

La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di cessazione della locazione, previo accertamento in contraddittorio tra le parti dell'inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del Conduttore e/o di somme comunque dovute dal Conduttore al locatore.

Articolo 11 - Clausola risolutiva espressa

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del locatore in caso di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- violazione degli obblighi previsti all'articolo 5) lettere da "A" a "E";
- mancato pagamento di due rate del canone di locazione.

Nel caso si riscontrassero gravi manchevolezze agli obblighi assunti dal Conduttore con il contratto il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione delle manchevolezze al Conduttore e assegnazione di un congruo termine per porvi rimedio. Tale termine sarà commisurato alla necessità o meno di tempi tecnici per eliminare gli inconvenienti riscontrati.

In caso di risoluzione del contratto il Conduttore non avrà diritto a compensi o indennità per alcun titolo e al locatore sarà riservata ogni azione per risarcimento danni. La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla cessazione del contratto, previo accertamento in contraddittorio tra le parti della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del conduttore.

Articolo 12 – Modalità di affidamento della locazione

La locazione dell'Immobile in oggetto così come individuato all'art. 2 avverrà mediante asta pubblica, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, a seguito di pubblicazione del presente avviso pubblico all'albo pretorio del Comune di Balmuccia.

I soggetti interessati potranno partecipare secondo le modalità di cui al successivo art. 13.

La Commissione di Gara valuterà le offerte avendo a disposizione il punteggio massimo di 100 punti, da assegnarsi in base a quanto di seguito indicato:

1. Criterio fascia età al momento scadenza bando (max 30 punti):

- | | |
|--|-----------|
| a) Età compresa tra i 18 e i 25 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 30; |
| b) Età compresa tra i 25 e i 30 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 25; |
| c) Età compresa tra i 30 e i 35 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 20; |
| d) Età compresa tra i 35 e i 40 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 15; |
| e) Età compresa tra i 40 e i 45 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 10; |
| f) Età compresa tra i 45 e i 50 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 5. |

2. Residenza in Comune di Balmuccia: (max 30 punti):

- a) Residente nel Comune di Balmuccia alla data di pubblicazione del presente bando
PUNTI 30;
- b) Impegno a prendere la Residenza nel Comune di Balmuccia nell'abitazione concessa in locazione, entro la sottoscrizione del Contratto di Locazione, pena la revoca dell'assegnazione
PUNTI 20

3. Offerta economica Max Punti 40. (Alla migliore offerta vengono attribuiti 50 punti, mentre alle altre vengono attribuiti i punteggi in base alla seguente proporzione matematica di conteggio: $X:40 = \text{Offerta in valutazione} : \text{Migliore offerta}$).

Articolo 13 - Modalità di partecipazione

Il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione, pena l'esclusione dalla gara, **dovrà essere indirizzato e dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 03 settembre 2021 al "Comune di Balmuccia" presso sede in Via Roma n. 1, 13020 Balmuccia.** Il plico potrà essere

anche spedito al medesimo indirizzo a rischio del concorrente, per mezzo della posta o di terze persone, e anche in tale caso il plico, per essere valido, dovrà pervenire al predetto ufficio in busta chiusa opportunamente sigillata nonché controfirmata su tutti i lembi di chiusura, non più tardi del predetto giorno ed ora.

Sull'esterno della busta dovrà essere riportata:

- indirizzo del destinatario: “**Comune di Balmuccia**”, **Via Roma n. 1, c.a.p. 13020 Balmuccia**;

- la dicitura: “**Documentazione relativa alla gara per la locazione dell'immobile** al foglio 9 mappale 211 Casa Moretta”;

- indicazione del mittente

Detta busta dovrà contenere **due ulteriori buste** sigillate e siglate rispettivamente con le lettere A, e B.

Nella busta siglata con la lettera A:

con indicazione dell'oggetto “**Contiene istanza**”, debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovranno essere incluse,

- 1) **Modello 1:** istanza di partecipazione, in bollo, secondo il modello allegato “1”;
- 2) **Modello 2:** dichiarazione del possesso dei requisiti generali posseduti dal soggetto partecipante in carta semplice, secondo il modello “2”;
- 3) **Cauzione provvisoria** di € 100,00 anche mediante polizza bancaria o assicurativa, oppure mediante produzione di ricevuta di versamento sul conto corrente di Tesoreria Comunale IBAN: IT09R0609022308000000910016;
- 4) **Modello 3:** dichiarazione, rilasciata dall'Ufficio Segreteria del Comune di Balmuccia, al partecipante al bando, che attesti l'avvenuta presa visione da parte del partecipante alla gara dello stato dell'immobile e di verifica dei luoghi oggetto della locazione; **Il presente documento è richiesto a pena di esclusione dalla gara;** (i locali saranno visionati previo appuntamento telefonico obbligatorio al n. 0163/735945);

I partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi dichiarati.

Nella busta siglata con la lettera B, con indicazione dell'oggetto **Modello 4 “Contiene l'offerta economica”**, debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere inclusa:

1. L'offerta economica scritta in cifre e in lettere, redatta secondo **il modello “4”**.

Articolo 14 – Apertura delle buste

L'apertura dei plichi pervenuti in tempo utile avverrà in seduta pubblica, presso la sede del Comune di Balmuccia (VC), in Via Roma, nel giorno e nell'ora che verranno comunicati a tutti i partecipanti, almeno tre giorni prima, e verranno pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito www.comune.balmuccia.vc.it.

Durante le operazioni di apertura dei plichi saranno ammessi a presentare eventuali osservazioni esclusivamente i soggetti candidati. La procedura di gara avrà inizio all'ora prestabilita anche nel caso in cui nessuno degli offerenti fosse presente.

In detta seduta la commissione giudicatrice procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute valutando:

- 1) l'integrità dei plichi contenenti le buste A, B;
- 2) la presenza delle buste A, B nei plichi stessi e la loro rispettiva integrità e corretto confezionamento;
- 3) l'apposizione di una sigla e l'apposizione di un numero d'ordine a ciascuna busta di ogni plico, assegnando lo stesso numero a ciascuna busta di ogni plico;

In seguito, procederà all'apertura della busta A e alla verifica di tutta la documentazione in essa contenuta.

La Commissione procederà, all'esame e valutazione della documentazione ivi inserita e per attribuire i punteggi secondo i criteri specificati nel presente bando:

1. **Criterio fascia età al momento scadenza bando (max 30 punti):**

| | |
|--|-----------|
| a) Età compresa tra i 18 e i 25 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 30; |
| b) Età compresa tra i 25 e i 30 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 25; |
| c) Età compresa tra i 30 e i 35 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 20; |
| d) Età compresa tra i 35 e i 40 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 15; |
| e) Età compresa tra i 40 e i 45 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 10; |
| f) Età compresa tra i 45 e i 50 anni alla data della scadenza del presente bando | PUNTI 5. |

2. **Residenza in Comune di Balmuccia: (max 30 punti):**
 - a) Residente nel Comune di Balmuccia alla data di pubblicazione del presente bando
PUNTI 30;
 - b) Impegno a prendere la Residenza nel Comune di Balmuccia nell'abitazione concessa in locazione, entro la sottoscrizione del Contratto di Locazione, pena la revoca dell'assegnazione
PUNTI 20

Successivamente alla attribuzione dei punteggi relativi alla fascia di età e alla residenza, la Commissione procederà ad aprire delle buste B, contenenti le offerte economiche, attribuendo i relativi punteggi:

3. **Offerta economica Max Punti 40.** (Alla migliore offerta vengono attribuiti 50 punti, mentre alle altre vengono attribuiti i punteggi in base alla seguente proporzione matematica di conteggio: $X:40 = \text{Offerta in valutazione} : \text{Migliore offerta}$).

Dopo di che verrà redatta la graduatoria finale, che sommerà tutti i punteggi attribuiti.

La proposta di aggiudicazione provvisoria, a opera della Commissione Giudicatrice, verrà pronunciata a favore del candidato che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato. La Commissione Giudicatrice si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione provvisoria anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida. L'esito definitivo della gara sarà successivamente comunicato all'aggiudicatario e agli altri concorrenti.

Il Comune si riserva altresì la facoltà di non procedere all'aggiudicazione provvisoria qualora nessuna offerta appaia soddisfare in misura adeguata le esigenze del Comune di Balmuccia.

Articolo 15– Garanzia di esecuzione

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti a seguito della partecipazione alla gara, il Conditore è obbligato a costituire garanzia fideiussoria oppure versamento di cauzione sul conto corrente di Tesoreria Comunale, pari a tre mensilità

La cauzione in caso di utilizzo, anche parziale dovrà essere ripristinata completamente entro 30 giorni dalla richiesta del proprietario, pena la risoluzione contrattuale. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva

escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. In caso di inadempienza alle condizioni contrattuali il locatore avrà diritto di rivalersi sulla cauzione predetta.

Articolo 16 – Controversie

Competente per la risoluzione delle controversie sarà il Foro di Vercelli, come regolato dalla Giurisdizione Civile.

Articolo 17 - Registrazione e spese

Tutte le spese, tasse e diritti inerenti e conseguenti alla registrazione del contratto di locazione, con esclusione dell'imposta di bollo che è a esclusivo carico del Conduttore, saranno a carico delle due parti nella misura del 50%, calcolate sul valore contrattuale presunto di € 4.800,00 relativo al primo periodo di un anno. È possibile la registrazione in unica soluzione, con applicazione dello sconto concesso dall'Agenzia delle Entrate.

Articolo 18 - Norme di rinvio

Per quanto non previsto dal presente capitolato si fa riferimento al Codice Civile, alle norme in materia di organizzazione degli enti locali e alle norme di settore.

Articolo 19 - Modalità di versamento del canone

Il Conduttore dovrà versare al Comune di Balmuccia l'importo annuale dovuto (comprensivo di importo base e rialzo offerto), in rate trimestrali anticipate entro e non oltre il giorno 10 del primo mese del trimestre. Il canone dovrà essere versato sul conto di tesoreria del Comune di Balmuccia - Biverbanca - Cassa di risparmio di Biella e Vercelli, Agenzia di Varallo - Codice IBAN C/C BANCARIO TESORERIA c/c Bancario n. 910016 - Biverbanca - ABI 06090 CAB 22308 CIN R IBAN IT09R0609022308000000910016;

Articolo 20 – Obbligazioni da parte del contraente

Il Comune di Balmuccia si riserva di procedere all'aggiudicazione definitiva anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida dalla Commissione di gara.

Qualora la gara andasse deserta il Comune di Balmuccia potrà procedere all'affidamento diretto.

Balmuccia, 16 agosto 2021.

IL SINDACO
(Moreno Uffredi)