

# BANDO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN PRATOLA PELIGNA, VIA TRIESTE N. 63, PIANO T IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL NCEU AL FOGLIO 2, PARTICELLA 142 SUB. 4, CAT. A10.

Scadenza per la presentazione delle domande:  
**18/04/2022 ore 10:00**

## Art. 1 - Oggetto

Il Consorzio di Bonifica Interno "Bacino Aterno e Sagittario" intende concedere in locazione una porzione di fabbricato, facente parte del patrimonio disponibile dell'ente, da destinare ad attività commerciali.

I locali offerti in locazione sono collocati al piano terra dell'edificio adibito a sede consortile, sito in Via Trieste n. 63 del comune di Pratola Peligna (AQ), e sono accessibili tramite un ingresso autonomo situato all'interno dell'area comune dell'intero fabbricato, con possibilità di usufruire delle aree di parcheggio ivi disponibili. La superficie complessiva è di circa 90 mq. ed è composta da 4 vani, 1 bagno e disimpegno, come meglio evidenziato nella planimetria allegata, identificata catastalmente al NCEU al Foglio 2, particella 142 sub. 4, Cat. A10.

I locali concessi in locazione saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso.

Essi saranno assegnati a corpo e non a misura, 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.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico e allacciamento utenze, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli uffici tecnici consortili, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Consorzio durante o al termine del rapporto.

Il locatore potrà in ogni tempo proporre migliorie ai locali ed agli impianti in essi presenti al fine di renderli più funzionali e fruibili, secondo progetti che il locatore si riserva di esaminare e approvare, anche con eventuali prescrizioni.

Tali interventi saranno eseguiti ad esclusivo carico e spesa del conduttore che, alla scadenza del rapporto contrattuale, nulla potrà chiedere al locatore quale corrispettivo per il miglioramento apportato.

Qualora i suddetti interventi vengano eseguiti in assenza di preventiva approvazione da parte del locatore, questi potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Consorzio nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

Le informazioni e la documentazione sull'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape), comprensiva dell'attestato stesso come previsto dal comma 2 dell'art. 6 del DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 saranno notificate all'assegnatario, prima della sottoscrizione del contratto di locazione e possono essere visionate preventivamente presso l'ufficio tecnico del Consorzio.

#### **Art. 2 - Attività commerciali vietate**

Sono espressamente vietate, e costituiscono motivo di esclusione dalla gara, lo svolgimento delle seguenti attività commerciali: sexy shop, sala giochi, centro massaggi e agenzia di scommesse.

Non saranno in ogni caso prese in considerazione proposte che prevedano una destinazione d'uso del locale che, ad insindacabile giudizio del Consorzio, presentino problematiche di ordine pubblico o non siano consone al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente.

#### **Art. 3 - Durata della locazione**

La durata della locazione è di anni 6 (sei), rinnovabili tacitamente ai sensi degli artt. 27 e 28 Legge 27 luglio 1978, n. 392, decorrenti dalla data di stipulazione del contratto, il cui schema è allegato al presente bando (Allegato C); si precisa che in fase di stipula potranno essere apportate allo stesso modifiche e/o integrazioni che non alterino il contenuto sostanziale del contratto approvato.

L'aggiudicatario è vincolato a sottoscrivere il contratto di locazione entro e non oltre 30 giorni dalla data di notifica dell'aggiudicazione, che il Consorzio inoltrerà a mezzo PEC al termine delle operazioni di gara. In caso di mancata sottoscrizione del contratto, entro il termine stabilito, il Consorzio procederà all'assegnazione per scorrimento della graduatoria redatta dalla commissione esaminatrice, trattenendo l'importo del deposito cauzionale costituito dal soggetto rinunciatario a garanzia dell'offerta.

#### **Art. 4 – Canone di locazione e oneri accessori**

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

L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in **€. 4.800,00** (quattromilaottocento/00).

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Sono a carico del conduttore, ed esclusi dall'importo a base d'asta, i seguenti oneri accessori, addebitati, dal Consorzio al locatario, in relazione alla quota attribuita alla porzione di immobile locata, secondo il seguente criterio di ripartizione:

<b>ONERE</b>	<b>CRITERIO DI RIPARTIZIONE</b>	<b>%</b>
Energia elettrica	Superficie totale illuminata	8,99%
Riscaldamento (metano)	Superficie riscaldata	12,36%
Acqua potabile	numero w.c.	16,67%
Smaltimento rifiuti	Superficie totale	8,99%

Il conduttore, unitamente al canone mensile, dovrà corrispondere, a titolo di acconto per i suddetti oneri accessori, la somma di EUR 127,20, quale anticipo forfettario della quota di oneri accessori gravanti sull'immobile locato. Tale importo è calcolato sul 90% dei costi effettivamente sostenuti dal Consorzio nell'anno precedente e sarà oggetto di revisione annuale, in relazione all'andamento dei costi energetici e dei consumi. Alla fine di ciascun anno, il Consorzio effettuerà la rilevazione puntuale, in relazione alle spese effettivamente sostenute, comunicando al locatario l'importo del saldo. In caso di importo a credito, il conduttore potrà detrarre tale importo dagli anticipi degli oneri accessori delle mensilità successive alla notifica.

Gli oneri di cui al presente articolo devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

In alternativa all'addebito forfettario dei costi delle utenze, il conduttore, ove tecnicamente possibile, e previa preventiva autorizzazione del Consorzio, può effettuare modifiche impiantistiche a proprie spese al fine di stipulare direttamente con le società erogatrici i contratti per la loro fornitura.

All'atto della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà esibire copia del bonifico bancario effettuato sul conto di tesoreria attestante il pagamento del primo canone mensile, tenendo conto della somma versata a titolo di deposito cauzionale prevista dall'art. 7 del presente bando che costituisce quota in acconto.

### **Art. 5 – Garanzie**

A garanzia delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto di locazione, delle responsabilità a carico del conduttore, dell'esatto e puntuale pagamento dei canoni di locazione e/o delle spese accessorie, l'aggiudicatario dovrà fornire, all'atto della stipula del contratto di locazione, idonea polizza fideiussoria.

La fideiussione, per un importo pari ad una annualità del canone di locazione offerto, quale risulterà ad esito di gara, dovrà essere rilasciata da primario Istituto di Credito o dalle imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo Cauzioni (D.P.R. 13.2.1959 n. 449 e successive modificazioni e legge 10.6.1982 n. 348).

L'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione è di versare l'importo della cauzione, in tutto o in parte, su semplice richiesta del Consorzio e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile.

La fideiussione deve avere una validità sull'intero periodo di locazione fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa, con svincolo solo dietro restituzione dell'originale.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione consortile.

Il conduttore rimarrà unico responsabile, senza la possibilità di avanzare alcun diritto di rivalsa nei

confronti del locatore, per eventuali danni che potranno essere arrecati a persone, animali e/o a cose, sia proprie che dell'Amministrazione e/o di terzi, nel corso di esecuzione del contratto o in conseguenza del medesimo, senza riserve o eccezioni.

A tale scopo, all'atto della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare, a pena di decadenza per fatto a lui imputabile, le seguenti polizze:

a) A garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti:

Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore minimo di Euro 250.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per Euro 1.500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi eventi atmosferici.

b) A garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività:

RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Consorzio e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere esibiti sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

#### **Art. 6 - Requisiti per la partecipazione alla gara**

Alla gara potranno partecipare gli operatori economici che, alla data di scadenza del bando, non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

#### **Art. 7 - Modalità di partecipazione**

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari 10% del canone annuo a base d'asta, il quale, fatto salvo conguaglio di maggiori spese, sarà incamerato in conto canone relativamente al soggetto aggiudicatario.

Tale deposito dovrà essere costituito mediante bonifico bancario presso il conto corrente di Tesoreria, presso la Banca BPER - Agenzia di Pratola Peligna – IBAN IT75 Q05387 40710 0000000 40008, con la seguente causale: deposito cauzionale a garanzia offerta locazione commerciale.

In alternativa al bonifico bancario, i concorrenti possono presentare polizza fideiussoria bancaria o assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara.

La fideiussione dovrà avere una validità di 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio, o l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa, dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione alla gara.

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire al Consorzio di Bonifica Interno "Bacino Aterno e Sagittario", Via Trieste n. 63, 67035 - Pratola Peligna (AQ), tramite raccomandata A/R ovvero consegnato a mano, entro le ore **10:00 del giorno 18/04/2022**, a pena di esclusione dalla gara, un plico chiuso, sigillato con ceralacca o timbrato e firmato sui lembi di chiusura, con

l'indicazione del mittente e la seguente dicitura "NON APRIRE - OFFERTA PER LOCAZIONE COMMERCIALE".

Detto plico dovrà contenere:

#### BUSTA 1. – DOCUMENTI

**a)** istanza di ammissione alla gara redatta in carta semplice, contenente gli estremi di identificazione dell'offerente, compresi Codice Fiscale e Partita IVA, debitamente sottoscritta dall'interessato o dal Legale Rappresentante della Società, con allegata fotocopia di un valido documento di riconoscimento dello stesso sottoscritto in originale; l'istanza dovrà essere formulata utilizzando l'apposito Modulo 1 "Allegato A", scaricabile dal sito internet del Consorzio oppure da ritirare presso gli uffici dell'Ente nel seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

L'istanza deve contenere le seguenti dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000:

- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 della Legge n. 689/1981;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di essere in regola con la legislazione antimafia;
- Iscrizione al Registro delle Imprese (Indicare numero e camera di Commercio I.A.A. e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società).

**b)** Copia della contabile relativa al bonifico bancario comprovante l'eseguito deposito della somma stabilita a garanzia dell'offerta, come sopra specificato, ovvero originale della polizza fideiussoria.

#### BUSTA 2. – OFFERTA

predisposta come dichiarazione contenente la descrizione del bene oggetto della gara ed il prezzo del canone offerto (espresso in euro in cifre ed in lettere) in aumento rispetto a quello a base d'asta, datata e sottoscritta dall'offerente (persona fisica o legale rappresentante della Società);

L'offerta così predisposta dovrà essere inserita in una busta sigillata e controfirmata lungo i lembi di chiusura, riportante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "NON APRIRE - OFFERTA ECONOMICA PER LOCAZIONE COMMERCIALE".

L'offerta economica dovrà essere formalizzata utilizzando l'apposito Modulo 2 "Allegato B" scaricabile dal sito internet del Consorzio oppure da ritirare presso gli uffici dell'Ente nel seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida quella più favorevole all'Amministrazione consortile.

### **Art. 8 - Procedura di Gara**

L'aggiudicazione sarà effettuata in base al criterio dell'offerta più alta, secondo l'osservanza delle norme previste nel Regolamento sulla contabilità generale dello Stato (art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n.827.

L'asta si terrà in seduta pubblica il giorno **19/04/2022 alle ore 10:00** presso la sede del Consorzio in Pratola Peligna, Via Trieste n. 63.

Il giorno stabilito dal presente bando, nella sede dell'Amministrazione Consortile, in seduta pubblica, la Commissione procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del contenuto delle buste delle domande ed all'ammissione dei concorrenti alla gara (BUSTA 1), verificando il

possesso dei requisiti per la partecipazione alla gara.

Successivamente la Commissione precederà all' apertura delle buste sigillate con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" (BUSTA 2) relative ai soli partecipanti ammessi alla gara.

La graduatoria della gara sarà resa pubblica attraverso la pubblicazione del verbale della commissione sul sito internet del Consorzio <http://www.cbaternosagittario.it> nella sezione Trasparenza/Bandi di gara e contratti.

Il soggetto che avrà offerto la miglior proposta, riceverà specifica comunicazione di aggiudicazione mezzo PEC e dovrà sottoscrivere il contratto di locazione entro il termine previsto dall'art. 3 e producendo la documentazione prevista dagli artt. 4 e 5.

In caso di parità di offerta si procederà al sorteggio delle offerte uguali alla presenza degli interessati.

L'aggiudicazione verrà effettuata e sarà definitiva ad unico incanto ed avrà luogo anche in presenza di una sola offerta e diventerà definitiva con la presentazione della documentazione a comprova dei requisiti di ammissione.

I depositi cauzionali saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva.

#### **Art. 9 - Motivi di esclusione dalla Gara**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere o annullare in qualsiasi momento la procedura della gara oggetto del presente bando.

Offerte con importo annuo inferiore a quello posto a base d'asta stabilito in € 4.800,00 non saranno accettate e comporteranno l'esclusione dalla gara del soggetto proponente.

La mancata presentazione dei Moduli 1 e 2 di cui all'art. 7, ovvero la loro incompleta compilazione o la presentazione di altra modulistica difforme da quella approvata per il presente bando, costituisce motivo di esclusione dalla gara.

La presentazione dell'offerta in ritardo rispetto al termine previsto nell'art. 7 comporterà l'esclusione della stessa dalla gara, a tale scopo, farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Consorzio.

Parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente sigillata e firmata sui lembi di chiusura.

Si farà luogo ad esclusione, qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.

#### **Art. 10 - Imposte e Registrazione**

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze nonché l'imposta di registro o dell'IVA, ove prevista, nella misura stabilita dalla vigente normativa.

La registrazione del contratto dovrà essere effettuata a cura del conduttore.

#### **Art. 11 - Contestazioni e Controversie**

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della gara al 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.

Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico delle parti secondo quanto

dettato dalle norme in materia.

### **Art. 12 - Trattamento Dati Personali**

Il Consorzio di Bonifica Interno “Bacino Aterno e Sagittario” dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente bando e successivo contratto, potrà trattare i dati personali dell'offerente/contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicitaria ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti tenuti alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione di dati.

In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui al regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Consorzio di Bonifica Interno Bacino Aterno e Sagittario, con sede in via Trieste n. 63, 67035 - Pratola Peligna (AQ) tel: 0864.273111, e-mail: [info@cbaternosagittario.it](mailto:info@cbaternosagittario.it).

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, i soggetti offerenti/contraenti potranno visitare il sito [www.cbaternosagittario.it](http://www.cbaternosagittario.it) accedendo alla sezione privacy e scaricare l'informativa completa al seguente url: <http://www.cbaternosagittario.it/index.php/consorzio-di-bonifica/privacy>

Del presente Bando di Gara sarà data conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio del Consorzio, sul sito internet [www.cbaternosagittario.it](http://www.cbaternosagittario.it), Sezione Trasparenza – Bandi di gara e contratti.

Copia del presente Bando di Gara e di tutta la documentazione inerente all'immobile oggetto di locazione sono in pubblica visione e a disposizione presso l'ufficio tecnico del Consorzio, al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni.

Il Responsabile del Procedimento è Il funzionario amministrativo Monaco Maurizio - tel. 0864.273111; email [amministrazione@cbaternosagittario.it](mailto:amministrazione@cbaternosagittario.it).

Il Direttore Unico  
Dott. Stefano Tenaglia

Publicato sul sito [www.cbaternosagittario.it](http://www.cbaternosagittario.it) il giorno **01/04/2022**