



# COMUNE DI BARENGO

C.A.P. 28010

PROVINCIA DI NOVARA

Barengo, 13.10.2023

Protocollo n. 3569

## **BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DI LOCALI AD USO UFFICIO ED ANNESSI SERVIZI, POSTI AL PRIMO PIANO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "EX LATTERIA"**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
RENDE NOTO

che il Comune di Barengo con Deliberazione Giunta Comunale n. 62 del 03.10.2023 ha deciso di concedere in locazione la seguente unità immobiliare:

unità ad uso **UFFICIO** ed annessi servizi igienici, sita in **Via S. Maria, 1<sup>^</sup> piano**, identificata al catasto al foglio n. 16 particella n. 17 sub. 8, categoria catastale A10 classe U avente una **superficie catastale di mq 56** classe energetica **C**

I locali saranno concessi in locazione a corpo, 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.

La durata della locazione è di **anni sei** a decorrere dalla data della stipula del contratto di locazione, secondo lo schema contrattuale allegato.

Il **canone annuo a base d'asta** è fissato in **€ 1.800,00 (milleottocento/00)** oltre alle spese ripetibili.

Sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi.

### **1. SOGGETTI AMMESSI e REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla gara gli aspiranti dovranno dichiarare, **pena l'esclusione**, il possesso dei seguenti requisiti:

- essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
- essere in possesso dei diritti politici e civili;
- NON trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, e che nei suoi riguardi NON è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- NON avere pendente nei suoi confronti alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- NON è stata pronunciata nei suoi confronti sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale;
- NON ha violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
- NON ha commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;

- nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara NON ha reso false dichiarazioni anche in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- NON ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana;
- NON ha avuto applicata nei propri confronti la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

## 2. CAUZIONE PROVVISORIA PER LA PARTECIPAZIONE

A garanzia dell'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare, non trasferibile, intestato al Comune di Barengo, di importo pari al **10% del canone annuo base** riferito all'unità immobiliare per la quale verrà formulata l'offerta, e cioè pari ad **€ 180,00**.

Non saranno ritenute valide e quindi non verranno lette le offerte mancanti dell'assegno a garanzia dell'offerta.

All'aggiudicatario verrà richiesto, all'atto della stipula del contratto di locazione, il deposito cauzionale di importo pari a tre mensilità del canone di locazione esclusivamente **a mezzo bonifico bancario presso la tesoreria comunale Credite Agricole – 365 Filiale di Novara – CIN Z ABI 06230 CAB 10110 C/C n. 46944220 IBAN IT 16 Z 0623010110000046944220 o mediante fideiussione bancaria con scadenza a tempo indeterminato ed escutibile a prima richiesta.**

All'atto della presentazione del suddetto deposito cauzionale, all'aggiudicatario verrà restituito l'assegno circolare prestato a garanzia dell'offerta.

Ai partecipanti non aggiudicatari l'assegno circolare a garanzia dell'offerta verrà restituito entro 30 giorni dall'espletamento della gara.

**In caso di rinuncia da parte del miglior offerente alla stipula del contratto, il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta verrà introitato definitivamente dal Comune di Barengo.**

## 3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'assegnazione in locazione avverrà sulla base della migliore offerta in aumento rispetto al canone base di 1.800,00 (milleottocento/00) €/anno.

In caso di parità di offerte, si procederà a successiva gara fra i soli concorrenti che hanno presentato l'offerta equivalente.

Non verranno tenute in considerazione eventuali offerte in diminuzione rispetto al canone base.

## 4. SOPRALLUOGO E RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Gli interessati potranno chiedere chiarimenti e/o copie del bando, degli allegati e dell'attestato di prestazione energetica presso l'ufficio segreteria del Comune di Barengo tutti i giorni durante gli orari di apertura oppure presso l'ufficio Tecnico comunale al numero di telefono 0321 997134 fax 0321 997375 il martedì dalle ore 15,30 alle ore 18,30.

L'eventuale richiesta di sopralluogo dovrà essere concordata previo appuntamento.

## 5. MODALITA' e TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno fare pervenire al protocollo del Comune, **a pena di esclusione**, entro le **ore 12.00 del giorno 27/10/2023** un plico sigillato sui lembi di chiusura, contenente all'interno due buste:

- **Busta "A"** contenente la documentazione amministrativa, costituita dalla dichiarazione di cui al modello di domanda allegato al presente bando e dai relativi allegati;
- **Busta "B"** contenente l'offerta economica da redigere secondo il modello allegato al presente bando.

Il plico dovrà pervenire per raccomandata a mezzo del servizio postale o mediante consegna a mano indirizzata a "COMUNE DI BARENGO, VIA VITT. EMANUELE N. 39 – 28010 BARENGO (NO)" e indicando sulla busta la dicitura: "**Offerta per l'affitto di locali ad uso ufficio ed annessi servizi, posti al primo piano dell'edificio di proprietà comunale denominato "ex latteria".**

E' facoltà del concorrente la consegna a mano del plico, entro il suddetto termine **perentorio**, allo stesso indirizzo, tutti i giorni non festivi, negli orari di apertura dell'Ufficio Protocollo.

**- Farà fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione dell'ufficio protocollo del Comune di Barengo;**

**- Il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente; il Comune di Barengo non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico;**

**- Il plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, le indicazioni relative all'oggetto della gara e al giorno di scadenza della medesima;**

**- Le buste "A" e "B" contenute all'interno del plico dovranno essere altresì sigillate.**

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica alle **ore 13,00 del giorno 27.10.2023** presso la sede del Comune di Barengo in Via Vitt. Emanuele n. 39.

Il Comune di Barengo si riserva la facoltà insindacabile di differire la data della seduta pubblica o di non far luogo alla gara stessa dandone comunque comunicazione con avviso pubblico all'albo pretorio comunale sul sito [www.comune.barengo.no.it](http://www.comune.barengo.no.it) senza che i partecipanti possano accampare alcuna pretesa.

I partecipanti alla gara autorizzano l'Ente a trattare, nel rispetto della normativa vigente, i dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente bando.

## **7. MOTIVI DI ESCLUSIONE DALLA GARA**

Il plico che perverrà in ritardo rispetto al predetto termine, non verrà preso in considerazione. A tale scopo faranno fede il timbro, la data e l'ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si farà luogo ad esclusione qualora:

- a) la presentazione della domanda pervenga fuori dai termini indicati nel presente avviso;
- b) l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dello stesso sottoscrittore dell'offerta;
- c) l'accertata mancanza di requisiti obbligatori;
- d) la mancanza di uno dei documenti richiesti dal presente bando.

## **10 – OBBLIGHI, ONERI E DIVIETI DEL LOCATARIO**

Sono a carico del locatario seguenti obblighi ed oneri, nonché i seguenti divieti:

- il contratto di locazione autorizza l'uso dell'immobile esclusivamente per le finalità e con le modalità indicate nel presente bando ovvero ad uso ufficio;
- l'esecuzione delle opere di collegamento alle utenze del metano, corrente elettrica, linea telefonica, antenna TV, acqua, la stipulazione di contratti di utenza ed il pagamento delle relative bollette;
- l'esecuzione a propria cura e spese tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia del manufatto e di quelli necessari al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato, ivi compresa l'imbiancatura dei locali;
- i tributi sui rifiuti e ogni altro tributo/tassa di spettanza del locatario in base alle Leggi vigenti, del servizio di pulizia, della manutenzione ordinaria, e tutte le spese generali di funzionamento dei locali nonché alla manutenzione dell'ascensore e di pulizia scale relativamente alla quota di spettanza millesimale di parti comuni stabilita in 180 millesimi;
- la consegna della cauzione definitiva, pari a tre mensilità, al momento della stipulazione del contratto di locazione, **a pena di decadenza;**

- il mantenimento dei requisiti morali;
- tenere un comportamento adeguato e corretto;
- è fatto divieto al locatario di cedere in "sublocazione" a terzi il contratto ed i diritti ed obblighi inerenti e di apportare ogni tipo di modificazione sia edile che impiantistica all'unità immobiliare locata senza l'ottenimento della preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune di Barengo;

Le spese relative alla stipulazione del contratto quali spese di registrazione, repertoriazione, diritti di segreteria e bollo etc., saranno a carico del locatario in misura del 50% ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78.

### **11. RESPONSABILITA' E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di locazione, nei seguenti casi:

- l'uso improprio o diverso da quello previsto nell'atto di locazione dell'immobile;
- grave e ripetuta inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione o violazione delle disposizioni di legge o regolamentari dettate in materia;
- cessione a terzi del contratto;
- frode del conduttore;
- in ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione della locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile;
- il mancato pagamento del canone mensile, secondo le previsioni di cui al codice civile in materia di locazione.

L'intenzione di avvalersi della facoltà di risoluzione anticipata sarà preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della legge 241/1990, con la quale verrà assegnato un termine di 15 giorni all'interessato affinché lo stesso possa presentare propri scritti difensivi, memorie, o la richiesta di audizione.

L'Amministrazione Comunale, in caso di inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi, potrà valutare, in relazione all'entità della violazione commessa, di procedere preventivamente alla contestazione dell'addebito, assegnando un termine per adempiere agli obblighi contrattuali violati prima di procedere alla risoluzione.

### **12 – RECESSO ANTICIPATO DAL CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATARIO**

Qualora il locatario intenda recedere dal contratto di locazione anticipatamente rispetto alla scadenza originaria o risultante dall'intervenuto rinnovo, per propria scelta o per causa di forza maggiore, comunque con un preavviso scritto al Comune di almeno 6 (sei) mesi.

### **13. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti della Normativa Europea sulla Privacy (GDPR 25/05/2016), i dati personali dei concorrenti saranno trattati, anche a mezzo di apparecchiature informatiche, esclusivamente per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura.

Il titolare del trattamento dei dati è il Sindaco pro tempore Geom. Fabio Maggeni.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto espressamente previsto dalla normativa vigente, in maniera da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Del presente avviso, sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del comune [www.comune.barengo.no.it](http://www.comune.barengo.no.it).

Copia del presente avviso e di tutta la documentazione inerente al locale oggetto di locazione sono in pubblica visione presso l'Ufficio segreteria del Comune di Barengo.

#### **14. ALTRE INFORMAZIONI**

Per ulteriori informazione e visite all'immobile è possibile contattare gli uffici comunali al numero 0321997134.

Responsabile Unico del presente procedimento è l'Ing. Chiara Oberti, tel. 0321 997134 mail [ufficiotecnico@comune.barengo.no.it](mailto:ufficiotecnico@comune.barengo.no.it)

Barengo, 13.10.2023

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

(Ing. Chiara OBERTI)

Allegati:

- A1 - modello di domanda – dichiarazione a corredo dell'offerta;
- A2 -modello offerta economica;
- A3 -schema di contratto;
- Planimetria catastale;
- Attestato di prestazione energetica.



- di NON avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana;

- che nei propri confronti NON è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

\*\*\*\*\*

- ai fini delle comunicazioni relative alla procedura di gara, di eleggere domicilio in

..... (....)

via ..... n. .... cap ..... fax .....

Pec .....

\*\*\*\*\*

- che l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale si è iscritti è il seguente:

.....

\*\*\*\*\*

- di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del D.Lgs. 196/03, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

\*\*\*\*\*

- **Allega alla presente:**

- 1) assegno circolare, non trasferibile, intestato al Comune di Barengo, di importo pari al 10% del canone annuo a base di gara e cioè pari ad € 180,00.

**FIRMA**

**N.B.**

- **la dichiarazione deve essere corredata da fotocopia, non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore.**



## **Allegato A3 – schema di contratto**

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE LOCALI ADIBITI AD USO UFFICIO**

L'anno ..... addì ..... del mese di ..... in Barengo, nella residenza Municipale posta in Via Vittorio Emanuele n° 39, il Comune di Barengo (C.F. 80000370033), di seguito denominato Ente, in persona del ....., nato a ..... il ....., il quale interviene in questo atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Barengo (C.F. 80000370033), di seguito denominato Ente, nella sua qualità di .....,

VERIFICATA l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale definitivo, di importo pari a tre mensilità del canone di locazione, come stabilito dal bando;

### **CONCEDE IN LOCAZIONE**

Al conduttore Sig. .... Nato/a a ..... il ....., e residente in ..... Via ..... n. ...., C.F. ...., in esecuzione della deliberazione n° ..... del .....

- l'unità immobiliare posta in Barengo, Via ..... 1<sup>^</sup> piano, identificata al catasto al foglio n. .... mappale n. .... sub. ...., categoria catastale ..... classe ..... avente una superficie di mq ....., destinata ad uso ufficio e relativi servizi

### **CON LE CONDIZIONI E LE MODALITA' DI SEGUITO INDICATE**

**Articolo 1.** La durata del presente Contratto è pattuita in anni **6 (sei)**, con decorrenza dal ..... (la "Data di Decorrenza") e scadenza al ..... (la "Data di Scadenza"). Alla Data di Scadenza, il presente Contratto si **rinnoverà** per un ulteriore periodo aggiuntivo di **anni 6 (sei)**, nell'ipotesi in cui l'Ente non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

È fatta salva, per il conduttore, la possibilità di esercitare il diritto di recesso anticipato del presente Contratto, in qualsiasi momento, con preavviso di 6 (sei) mesi da inviarsi al locatore a mezzo raccomandata A.R.

**Articolo 2.** Il locatore, in qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che la accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di consegna, l'unità immobiliare sopra individuata. Il Locatore conferma che sull'unità immobiliare di cui trattasi non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la completa disponibilità; in ogni caso si impegna a sollevare la Conduttrice da ogni evizione e pretesa che dovessero essere avanzate da terzi.

**Articolo 3.** Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso ufficio/direzionale; è vietato al conduttore mutare tale uso.

**Articolo 4.** Il conduttore non potrà sublocare, dare in comodato o cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte, le unità immobiliari, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

**Articolo 5.** Il canone annuo di locazione è fissato in Euro ..... (diconsi .....)

Il conduttore si obbliga al versamento, entro i primi dieci giorni di ogni mese, presso la Tesoreria del Comune di Barengo, delle rate mensili dovute.

A partire dall'inizio del secondo anno di locazione, e per ciascun anno successivo, su specifica richiesta da parte del locatore mediante raccomandata A.R., il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, in automatico, in ragione del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata nell'anno precedente.

**Articolo 6.** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non

pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

**Articolo 7.** Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, di personale incaricato dall'Ente quando questo voglia assicurarsi della buona conservazione dei locali e delle osservazioni di ogni obbligo contrattuale. A decorrere dal giorno di una eventuale disdetta del contratto, il conduttore dovrà consentire la visita dei locali da parte delle persone munite di permesso dell'Ente.

**Articolo 8.** Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui trovarsi al momento della stipula del presente atto salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

**Articolo 9.** Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dell'Ente.

**Articolo 10.** Sono a carico del conduttore l'esecuzione delle opere di collegamento alle utenze del metano, corrente elettrica, linea telefonica, antenna TV, acqua, la stipulazione di contratti di utenza ed il pagamento delle relative bollette. Sono altresì interamente a carico del conduttore tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia dell'immobile e di quelli necessari al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato, i tributi sui rifiuti e ogni altro tributo/tassa di spettanza del locatario in base alle Leggi vigenti, del servizio di pulizia, della manutenzione ordinaria, e tutte le spese generali di funzionamento dei locali nonché alla manutenzione dell'ascensore e di pulizia scale relativamente alla quota di spettanza millesimale di parti comuni stabilita in 180 millesimi.

**Articolo 11.** Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore si obbliga altresì, nei confronti dell'Amministrazione, al mantenimento dei requisiti morali posseduti all'atto della partecipazione al bando di gara ed a tenere un comportamento adeguato e corretto.

**Articolo 12.** L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di locazione, nei seguenti casi:

- l'uso improprio o diverso da quello previsto nell'atto di locazione dell'immobile;
- grave e ripetuta inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione o violazione delle disposizioni di legge o regolamentari dettate in materia;
- cessione a terzi del contratto;
- frode del conduttore;
- in ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione della locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile;
- il mancato pagamento del canone di locazione, secondo le previsioni di cui al codice civile in materia.

L'intenzione di avvalersi della facoltà di risoluzione anticipata sarà preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della legge 241/1990, con la quale verrà assegnato un termine di 15 giorni all'interessato affinché lo stesso possa presentare propri scritti difensivi, memorie, o la richiesta di audizione. L'Amministrazione Comunale, in caso di inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi, potrà valutare, in relazione all'entità della violazione commessa, di procedere preventivamente alla contestazione dell'addebito, assegnando un termine per adempiere agli obblighi contrattuali violati prima di procedere alla risoluzione.

**Articolo 13.** Tutte le spese inerenti e conseguenti il formale atto di locazione sono poste a carico del conduttore. Le spese di registrazione del presente atto sono poste a carico del conduttore e dell'Ente in parti uguali ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78.

**Articolo 14.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

**Articolo 15.** Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere approvata, se non mediante atto scritto.

**Articolo 16.** Il conduttore autorizza l'Ente a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996 n. 675)

**Articolo 17.** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali. Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE