



COMUNE DI GALLARATE  
(PROVINCIA DI VARESE)  
SETTORE TECNICO

**ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI TIPO TERZIARIO/USO UFFICI DI IMMOBILE DI  
PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA CAVALLOTTI N.19**

In esecuzione delle determinazioni dirigenziali n. 505 del 07.06.2016, si rende noto che il Comune di Gallarate ha indetto un'asta pubblica per l'assegnazione in locazione di tipo terziario/uso uffici della seguente unità immobiliare:

**DESCRIZIONE E UTILIZZI CONSENTITI**

Unità immobiliare situata in Via Cavallotti, n. 19 denominato "Villa Bossi", (Edificio storico in stile liberty, attualmente libero, soggetto a parere della Soprintendenza) – individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sezione censuaria di Gallarate, Foglio 2, mappale 1718 - di superficie catastale complessiva (DPR. 138/98) mq. 759,00 così come indicata nella "Relazione di Stima per la determinazione del canone di locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato *Villa Bossi* via Cavallotti n. 19, Gallarate (VA)" redatto dall'Agenzia delle Entrate in data 13.04.2016 rif. Prot.n.27678/2016, depositato agli atti e consultabile presso il Servizio Patrimonio, con destinazione urbanistica: "Ambiti residenziali semiestensivi – RSE" (art. 30 – RR2) - valore stimato canone annuale a base d'asta: **€. 58.000,00** – offerto per l'assegnazione in locazione *di tipo terziario/uso uffici* per la durata di sei anni, rinnovabili tacitamente di altri sei anni, ai sensi dell'art. 27 e 28 L. 392/78.

Per la locazione e riattivazione dell'immobile a funzione compatibile con la struttura architettonica dello stesso, è stata effettuata da parte dell'Ufficio Tecnico comunale una stima delle lavorazioni da eseguire le quali ammontano ad un importo **€. 45.000,00**, oltre IVA, come indicativamente descritte nell'allegato p. i. sub."D" denominato "Relazione di Ufficio sullo stato dell'immobile". L'onere dell'esecuzione di tali lavori sarà a carico dell'aggiudicatario della presente gara e saranno scomputabili dal canone di locazione offerto previa verifica tecnica dell'esecuzione delle opere ed acquisizione di un certificato di regolare esecuzione delle stesse a firma di un professionista abilitato e delle relative certificazioni di conformità di tutti gli impianti a norma di legge.

**REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del bando e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, come specificato negli allegati Mod. A) e Mod. B).

## **CRITERI E MODALITÀ DI GARA**

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2, del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 (e successive modificazioni e integrazioni) e avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il **corrispettivo annuo più alto o almeno pari rispetto al canone a base d'asta di €. 58.000,00.**

Si procederà all'aggiudicazione, anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 - comma 2 - Regio Decreto n. 827/24, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Qualora si riscontrasse discordanza tra l'importo dell'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, si terrà conto di quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta, e così di seguito fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione si riserva a suo insindacabile giudizio di non aggiudicare l'unità immobiliare in oggetto ai partecipanti che versano in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative ad altri immobili comunali.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì, la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

## **DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO**

Ogni concorrente, prima di presentare la domanda dovrà costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari ad **€. 5.800,00** e corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Lo stesso potrà essere costituito tramite versamento presso il Tesoriere Comunale, Banca Popolare di Bergamo spa – Filiale di Gallarate – Via Manzoni, 12 in contanti o a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla suindicata Tesoreria.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari ad una trimestralità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e, per un massimo di trenta giorni.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

## PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Le principali condizioni che caratterizzeranno il contratto di locazione da stipularsi con il soggetto aggiudicatario saranno le seguenti:

- obbligo di destinare l'unità agli utilizzi consentiti dal presente bando (locazione terziaria- uso ufficio) e dalle normative nazionali e locali vigenti, nonché alle indicazioni della delibera di Consiglio comunale n. 11/2016;

- Canone annuo risultante dall'esito della gara, da corrisponderci in due rate semestrali anticipate entro il 10 di ogni semestre a mezzo bonifico bancario da effettuare presso la Tesoreria Comunale, soggetto agli incrementi positivi accertati dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nei dodici mesi precedenti nella misura annua del 100% per le locazioni, oltre oneri accessori tutti a carico del conduttore; il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone o di quant'altro dovuto, costituisce in mora il conduttore. Sono a carico del conduttore tutte le spese riguardanti le utenze e la gestione dell'immobile delle quali si accolla la voltura delle relative utenze quali, energia elettrica, luce, gas, riscaldamento, impianto telefonico, oltre a smaltimento dei rifiuti e quant'altro ricompreso nella gestione e conduzione dell'immobile. E' ricompreso a carico del conduttore la pulizia e la manutenzione sia ordinaria che straordinaria del giardino circostante l'edificio, secondo le indicazioni date dall'Ufficio Verde del Comune di Gallarate. A carico del conduttore il mantenimento in efficienza degli impianti con l'aggiornamento delle relative certificazioni.

- obbligo di eseguire i lavori di manutenzione preventivi per la riattivazione dell'edificio pari ad un importo di € 45.000,00 oltre IVA, scomputabili dal canone di locazione (**vedasi paragrafo "descrizione e utilizzo consentiti"**) nonché i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata del rapporto. Qualsiasi variazione o intervento durante il contratto di locazione dovrà essere apportato dall'affittuario esclusivamente a sue spese e previa autorizzazione dell'Ente. I miglioramenti di ogni genere introdotti dall'affittuario resteranno, al termine della locazione, di proprietà dell'amministrazione senza che lo stesso possa pretendere indennizzi o rimborsi di sorta. Questo Ente conserverà il diritto di esigere che i locali al termine della locazione vengano rimessi in pristino dall'affittuario.

- durata della locazione di sei anni, rinnovabili tacitamente di altri sei anni, ai sensi dell'art. 27 e 28 L. 392/78.; Alla scadenza del periodo di proroga ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza.

- divieto di sublocazione e subconcessione del bene;

- L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'uso per cui verrà stipulato il contratto di locazione. L'aggiudicatario è tenuto, prima della firma del contratto di locazione, a stipulare apposita polizza assicurativa del massimale di € 200.000,00 e di durata minima di anni sei, che indennizzi danni al bene locato derivanti da incendio, responsabilità civile e ricorso terzi (in particolare la polizza dovrà indennizzare sia i danni subiti dal bene locato che quelli subiti dagli edifici confinanti per causa dello stesso bene locato). Il primo rinnovo della locazione è comunque subordinato ad una corrispondente estensione temporale della copertura assicurativa di cui sopra. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare ai soggetti incaricati dal locatore, ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

L'immobile verrà consegnato, all'atto della sottoscrizione del contratto, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui attualmente si trova, senza la possibilità da parte del conduttore di porre eccezioni e riserve. Il canone annuale pattuito, a seguito dell'offerta dell'aggiudicatario, decorrerà dalla data di tale consegna e lo scomputo dal canone dei costi per la riattivazione dell'immobile sarà riconosciuto al conduttore a partire

dall'esecuzione delle opere e con l'acquisizione del certificato di regolare esecuzione delle stesse a firma di un professionista abilitato e delle relative certificazioni di conformità. Con la sottoscrizione del contratto, verrà effettuato il ritiro delle chiavi, e l'aggiudicatario/conduuttore dell'immobile si costituirà da quel momento del medesimo custode.

Il conduuttore si impegna altresì a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Il conduuttore 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 del locatore. Il conduuttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

I concorrenti dovranno presentare un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la seguente *dicitura* "ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN DI TIPO TERZIARIO/USO UFFICI DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA CAVALLOTTI n. 19".

Il plico dovrà inoltre riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo e contenere, a pena di esclusione, una prima Busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura contrassegnata con la **lettera "A – DOCUMENTAZIONE"** che includa :

- a) Domanda di partecipazione all'asta, redatta in carta legale del valore corrente ed in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata, secondo il Modello A per le persone fisiche e il Mod. B per le persone giuridiche.
- b) Originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio;
- c) Fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;

nonché una seconda BUSTA contrassegnata con la lettera **"B"** con la dicitura **"OFFERTA ECONOMICA"** sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta economica compilata secondo il Modello allegato C che dovrà riportare , in cifra ed in lettera, l'ammontare del canone annuo offerto, data e sottoscrizione dall'offerente, o dal legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo.

E' nulla l'offerta economica priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO E GIORNO DI APERTURA DELLE OFFERTE**

Il plico contenente le buste sigillate con l'offerta (Busta "B") e la documentazione sopra indicata (Busta "A"), dovrà pervenire esclusivamente a mezzo posta ovvero tramite corriere o consegna a mano al Protocollo Generale dell'Ente – Via Verdi n. 2 – (che in caso di consegna "brevi manu" rilascerà apposita ricevuta), entro **il giorno 12.07.2016 ore 12.00**, pena l'esclusione. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti e non sarà tenuto conto dei plichi pervenuti dopo la suindicata scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte pervenute (l'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo è il seguente: lun. e merc. – mattino dalle 10.30 alle 12.30 – pomeriggio: dalle 15.30 alle 17.30 – mart/giov/ven: dalle 10.30 alle 13.00 – sabato: chiusura al pubblico).

La gara si terrà in seduta pubblica **il giorno 13.07.2016 alle ore 10.00** nella Residenza Comunale presso il Settore Tecnico – Via Cavour, 2 – Gallarate. Tale seduta di gara è pubblica ed alla stessa potrà presenziare un solo rappresentante per ciascuna offerente munito di delega.

### **SOPRALLUOGO**

I concorrenti potranno visionare, alla presenza di tecnici comunali, l'unità immobiliare oggetto del bando previo appuntamento telefonico (Servizio Patrimonio – Via Cavour n. 2, dove potranno essere richieste eventuali ulteriori informazioni - orari d'ufficio: lun.–mattino: dalle 10.30 alle 12.30 – pomeriggio: dalle 15.30 alle 17.30 – mart/giov/ven: dalle 10.30 alle 13.00 – mercoledì e sabato: chiusura al pubblico) – Tel. 0331.754273-272 – e-mail: [tecnico@comune.gallarate.va.it](mailto:tecnico@comune.gallarate.va.it) – pec: [protocollo@pec.comune.gallarate.va.it](mailto:protocollo@pec.comune.gallarate.va.it)). Per ragioni organizzative non saranno accolte richieste per sopralluoghi in orari e giorni diversi da quelli concordati.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

La stazione appaltante si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo alla presente procedura, di prorogarne la data, e con specifica motivazione di revocarla, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

L'aggiudicazione in sede d'asta sarà in via provvisoria e diventerà definitiva con determinazione del responsabile del settore tecnico, risultando comunque, per l'aggiudicatario, immediatamente vincolante ed obbligatoria ad ogni effetto di legge. 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. Prima della data fissata per la stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà presentare il deposito definitivo, pari ad una trimestralità del corrispettivo offerto e copia della polizza assicurativa richiesta in sede di gara, pena la decadenza dall'aggiudicazione. In caso di mancata stipula 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, e così di seguito fino all'esaurimento della graduatoria. L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione nel termine perentorio che gli sarà comunicato dall'Ente. Tutte le spese contrattuali, quali diritti di segreteria, imposta di bollo, ecc. saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, mentre l'imposta di registro sul contratto di locazione sarà ripartita al 50% tra le parti. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rinvia a quanto stabilito dalle norme di legge attualmente in vigore in materia.

Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento dell'asta pubblica oggetto del presente bando. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Gallarate. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto D.lgs, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente che attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Il presente bando, unitamente ai suoi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, è anche disponibile sul sito internet del Comune al seguente indirizzo: [www.comune.gallarate.va.it](http://www.comune.gallarate.va.it) / vedasi

“Amministrazione Trasparente/bandi e appalti” sul quale verrà resa nota ogni eventuale ulteriore notizia e comunicazione a riguardo della presente gara oltre ad essere pubblicato all’Albo Pretorio “on line”, presso gli uffici comunali per un periodo di almeno 30 giorni e per estratto sul B.U.R.L., e su un quotidiano a diffusione locale.

Ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i. si rende noto che il responsabile del procedimento per quanto attiene all’istruttoria relativa al presente Bando è il Dott. Ing. Arcangelo Altieri, Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Gallarate – Via Cavour n. 2 – 21013 Gallarate – Tel. 0331 754215 – 278 – 334 – Fax 0331 770820 – e-mail: tecnico@comune.gallarate.va.it pec. protocollo@pec.comune.gallarate.va.it.

IL DIRIGENTE SETTORE TECNICO

(Dott. Ing. Arcangelo Altieri)

*sottoscritto digitalmente*

*ai sensi dell’art. 21 D.Lgs. n.. 82/2005 e s.m.i.*

Allegati:

- Modello di Autocertificazione per persone fisiche (Mod. A)
- Modello di Autocertificazione per persone giuridiche (Mod. B)
- Modello per offerta (Mod. C)
- Relazione di Ufficio sullo stato dell’immobile (All. D)