

**COMUNE di BAGNI DI LUCCA**  
**PROVINCIA di LUCCA**

**BANDO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO**  
**"RIFUGIO FIORI" A PIEVE MONTI VILLA, DISTINTO AL F. 92 MAPP. 45**

In esecuzione della deliberazione adottata dalla Giunta Municipale n. 135 del 18/10/2012 di indirizzo generale e della Determinazione Dirigenziale n. 889 del 24/11/2012.

**1. PROPRIETA' ED ENTE CONCEDENTE:** Comune di Bagni di Lucca, Via Umberto I° 103 55022 Bagni di Lucca (LU) Tel. 0583/809911 – fax 0583/809937, indirizzo Internet [www.comunebagnidilucca.it](http://www.comunebagnidilucca.it), C.F. 00211170469 e P.IVA 00371830464;

**2. PROCEDURA DI GARA:**

**2.1** Procedura aperta per l'affidamento in locazione dell'immobile denominato "Rifugio Fiori", sito in Bagni di Lucca, frazione Pieve Monti di Villa, Strada rotabile per Monti di Villa, distinto catastalmente al F. 92 mapp. 45.

**2.2** L'immobile in oggetto, ex Scuola elementare poi gestito come rifugio escursionistico, è ad unico piano di superficie complessiva coperta di circa mq. 130, oltre porticati di superficie coperta circa mq. 50 e terreno di pertinenza per circa mq. 650; è di forma rettangolare, costruito in pietra con appendice in laterizio, intonacato al civile liscio; sui lati nord e sud sono presenti 2 porticati sorretti da colonne in mattoni faccia vista, il tetto è a padiglione e ad unica falda sui porticati, in cotto marsigliese, con gronda e travicelli in legno e tavelle di laterizio; internamente ha soffitti piani intonacati e pavimenti in monocottura, gli infissi sono in legno; è circondato da resede di pertinenza parte pavimentata e parte a verde. E' comunque obbligatorio dichiarare di aver visionato l'immobile e di aver preso atto e accettato lo stato di conservazione dei locali, senza eccezione alcuna.

**2.3** L'immobile non risulta vincolato dal punto di vista storico artistico ai sensi del Tit. II° del D.Lgs. 42/04, come da nota della Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del 18/02/2011 prot. 2818 pervenuta in data 24/02/2011.

**3. OGGETTO DELLA LOCAZIONE E CANONE ANNUO POSTO A BASE D'ASTA:**

**3.1** La presente procedura è relativa all'affidamento in locazione dell'immobile sopra menzionato, con riferimento ad una o più delle seguenti attività:

• attività commerciali, turistiche e comunque produttive;

**3.2** Il canone annuo, posto a base d'asta, viene fissato in **€. 4.800,00 (euro quattromilaottocento,00)** - IVA esclusa con aggiornamento ISTAT in ragione del 75%.

**3.2a** Al fine di agevolare l'inizio dell'attività è prevista una riduzione del canone, rideterminato dopo l'esito della gara, pari al 25% per il primo anno e 12,5% per il secondo anno.

**3.3** I locali che compongono l'unità immobiliare saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con servitù attive e passive, apparenti e non, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di allestimento dei locali, finalizzati a renderlo idoneo all'attività cui sarà destinato, saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune. Tutte le autorizzazioni, certificati, permessi, agibilità, nulla osta e quant'altro previsto dalla normativa vigente e necessario per l'avvio, la conduzione e la gestione dell'attività, saranno ad esclusivo carico del locatario.

**3.4** Il Locatore si riserva il diritto di utilizzare l'immobile locato per l'istituzione del seggio nel caso di consultazioni elettorali o referendarie, richiedendo la disponibilità dell'immobile con preavviso di almeno 30 giorni; il locatario sarà obbligato a mettere a disposizione lo stesso nelle condizioni tali da potervi istituire il seggio elettorale. Al locatario sarà abbuonato un mese di canone, da considerarsi come rimborso forfettario e onnicomprensivo per tutti i disagi e le spese.

3.5 E' posta a carico del locatario la manutenzione ordinaria dell' immobile e degli impianti, nonché il pagamento delle utenze di luce, acqua, gas, TARSU e quant'altro legato all'utilizzo dell'immobile, i cui contratti dovranno essere obbligatoriamente volturati a nome dello stesso.

3.6 Sarà inoltre obbligo del locatario presentare al momento della stipula del contratto idonee polizze assicurative con primaria Compagnia assicurativa a garanzia di danni all'immobile e per responsabilità civile verso terzi (RCT), valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

3.7 Sempre al momento della stipula del contratto il locatario dovrà versare un deposito cauzionale pari a 5 mensilità del canone o in alternativa presentare garanzia fideiussoria bancaria escutibile a prima richiesta e con l'obbligo di ricostituzione in caso di escussione della stessa nel corso del contratto, il tutto a garanzia sia del puntuale pagamento del canone che per il risarcimento di danni eventualmente arrecati all'immobile.

#### **4. DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del contratto, soggetto ai disposti della L. 392/78, rinnovabile nei termini di legge e per quanto previsto nello schema contrattuale già definito ed allegato al presente bando (All. 3); si precisa che in fase di stipula potranno essere apportate allo stesso modifiche ed integrazioni che non alterino il contenuto sostanziale.

#### **5. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

5.1 Alla gara potrà partecipare qualunque soggetto, singolo o associato che non si trovi in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione ed, in particolare, nelle condizioni previste dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006.

Qualora più imprese e/o operatori intendano partecipare in forma associata tali requisiti dovranno essere posseduti da tutti i soggetti.

5.2 I concorrenti attestano il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

5.3 Nel caso di offerta presentata da soggetto non ancora in possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività da svolgere nella struttura lo stesso, in caso di aggiudicazione della gara, sarà tenuto a procedere alle varie iscrizioni dovute per il tipo di attività nel minor tempo possibile e comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto di locazione; il contratto dovrà in ogni caso essere stipulato nel termine suddetto pena la decadenza dell'assegnazione con conseguente incameramento della cauzione provvisoria e possibilità di procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

#### **6. DIVIETO DI SUB-LOCAZIONE**

6.1 E' vietato il subaffitto a terzi se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

6.2 E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente.

#### **7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

7.1 I concorrenti dovranno far pervenire al Comune di Bagni di Lucca – Via Umberto I° 103 – 55022 Bagni di Lucca, a mezzo del servizio postale di Stato oppure presentate direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, un plico contenente l'offerta redatta in lingua italiana a firma del soggetto partecipante o del legale rappresentante, corredate di copia del documento di riconoscimento in corso di validità, e completa della documentazione richiesta ai punti 7.5 e seguenti. Il plico deve pervenire a proprio rischio ed onere, **entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 12/01/2013**, a pena di esclusione, non farà fede il timbro postale.

7.2 Il plico potrà essere consegnato a mano, ovvero fatto recapitare tramite corriere o servizio postale negli orari di apertura dell'ufficio Protocollo Generale: nella fascia oraria 9.00 – 13,00.

7.3 Ai fini del rispetto del detto termine perentorio, faranno fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo apposti sul plico dal Protocollo Generale del Comune.

7.4 Il plico deve essere sigillato e controfirmato. Sull'esterno dovranno essere apposte l'indicazione del mittente (comprensivo di denominazione, codice fiscale e indirizzo dell'offerente) e la seguente dicitura: "NON APRIRE – CONTIENE OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "RIFUGIO FIORI".

7.5 Il plico deve contenere al suo interno, pena l'esclusione dalla gara, n. 2 (DUE) buste, a loro volta sigillate e controfirmate, recanti l'indicazione, a pena di esclusione, del mittente e la dicitura rispettivamente:

**Busta "A – Documentazione amministrativa"**

**Busta "B – Offerta Economica"**

7.6 Nella busta "A" – Documentazione amministrativa" devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

**1. Modello di autocertificazione /Dichiarazione sostitutiva** ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 445/00, sottoscritto dal soggetto partecipante o dal legale rappresentante e redatto secondo il **MODELLO "Allegato 1"** al presente bando e contenente le dichiarazioni in ordine al possesso dei requisiti.

Al modello deve essere allegata copia fotostatica, ancorché non autenticata, di documento di identità (in corso di validità) del/i sottoscrittore/i; la mancata allegazione della suddetta copia fotostatica comporterà l'esclusione dalla gara del concorrente. Le copie dei documenti di riconoscimento dovranno essere accluse per ciascuno dei firmatari, sempre a pena di esclusione dalla gara.

Nel caso di insufficienza degli spazi predisposti sul modello ovvero per altre esigenze l'offerente può integrare il modello tramite apposita dichiarazione; anche in tale ipotesi le dichiarazioni riprodotte o le dichiarazioni integrative devono essere debitamente rese e sottoscritte dal legale rappresentante con le modalità sopra indicate.

Si richiamano gli offerenti sulla necessità di compilare correttamente tale modello, evidenziando che in ogni caso (sia per le dichiarazioni rese sul predetto modello predisposto dal Comune sia per quelle integrative di quelle rese sul menzionato modello) l'omissione anche di una sola delle dichiarazioni previste nel già citato modello costituirà motivo di esclusione dalla gara.

**2a. Cauzione provvisoria**, l'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una garanzia pari al 2% (due per cento) dell'importo complessivo del canone a base d'asta per i 6 anni di contratto, ovvero pari ad **€ 576,00** da costituirsi tramite versamento diretto alla tesoreria comunale.

La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non aggiudicatari - tranne che al concorrente la cui offerta segue immediatamente quella del miglior offerente - la cauzione verrà restituita contestualmente al provvedimento di aggiudicazione e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione medesima.

7.7 Nella busta "B – Offerta economica" deve essere inserita unicamente l'offerta economica, redatta in carta bollata e sottoscritta dal soggetto partecipante o dal legale rappresentante.

Detta offerta deve essere formulata, a pena di esclusione dalla gara, seguendo lo schema del **MODELLO "Allegato 2"** al presente Bando. L'offerta dovrà essere espressa attraverso l'indicazione del canone offerto comprensivo dell'aumento sul canone a base d'asta. Non saranno ammesse offerte in ribasso. Nel caso di discordanza tra il canone espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune concedente.

## **8. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

8.1 La Locazione dell'immobile verrà aggiudicata in base al criterio dell'offerta più alta.

8.2 **PRESENTAZIONE OFFERTA ECONOMICA:** Offerta al rialzo sul canone annuo posto a base d'asta di €. 4.800,00 (euro quattromilaottocento,00) – IVA esclusa per la locazione dell'immobile. Non sono ammesse offerte in ribasso. L'importo globale dell'offerta deve essere espresso in cifre e in lettere e dovrà essere pari all'importo del canone a base d'asta oltre all'offerta in aumento.

8.3 L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il maggior rialzo sul canone annuo posto a base d'asta. Nel caso di parità di punteggio tra offerte si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

## **9. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

9.1 L'ammissione e la valutazione delle offerte è demandata ad una Commissione nominata dal Comune concedente.

9.2 I lavori della Commissione aggiudicatrice avranno luogo il 15/01/2013 alle ore 11,00 nella sede Comunale di Via Umberto I° 103 in seduta pubblica.

9.3 La Commissione di gara nel giorno fissato per l'apertura dei plichi, procederà, nell'ordine a :

- Verificare l' integrità e la regolarità formale dei plichi pervenuti;
- Aprire i plichi medesimi e controllare all'interno di ciascuno la presenza delle buste :
  - \_ busta "A – Documentazione amministrativa"
  - \_ busta "B – Offerta economica"
- Aprire la busta "A – Documentazione amministrativa" e verificare la completezza e la correttezza formale della documentazione;
- Verificare che non sussistano per alcuno dei concorrenti cause di esclusione dalla procedura, in presenza di cause di esclusione i concorrenti saranno esclusi senza ulteriore preavviso;
- Aprire busta "B – Offerta economica" per ciascun concorrente, individuandone il contenuto e verificando che vi sia quanto richiesto dal presente bando.

**9.4** Dopodiché la Commissione provvederà alla redazione della graduatoria finale ed a proclamare l'aggiudicazione provvisoria. L'aggiudicazione definitiva avverrà con Determina Dirigenziale.

**9.5** Alla seduta pubblica sono ammessi a presenziare i soggetti partecipanti o i legali rappresentanti ovvero soggetti muniti di idonea delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. E' ammesso un solo delegato per ciascun soggetto concorrente.

**9.6** Il Comune di Bagni di Lucca si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di revocare o annullare in ogni fase della gara il presente Bando, o di non procedere all'apertura delle buste ovvero di non procedere all'aggiudicazione e di conseguenza, non dare luogo a contratto senza che i concorrenti abbiano niente a pretendere ad alcun titolo per il fatto di aver presentato offerta.

**9.7** Il Comune di Bagni di Lucca si riserva la facoltà di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida.

**9.8** L'offerta è valida per un periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

## **10. CONDIZIONI DI ESCLUSIONE**

Si specifica che il Comune concedente procederà all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) Si ravvisino le cause di esclusione di cui all'art.38 D.Lgs 163/2006 ss.mm.;
- b) Domanda presentata fuori dai termini;
- c) Il plico contenente la documentazione e le offerte non risulti idoneamente sigillato in modo da assicurare la segretezza dell'offerta e non riporti all'esterno l'indicazione del mittente e/o la scritta "NON APRIRE – CONTIENE OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "RIFUGIO FIORI".
- d) Il plico risulti incompleto di qualcuno dei documenti richiesti ;
- e) Manchi anche una sola delle dichiarazioni previste nel fac-simile del modello di partecipazione predisposto dal Comune concedente e allegato al presente bando (Allegato 1)
- f) Manchi la regolare sottoscrizione delle dichiarazioni previste nel fac-simile del modello di cui sopra, ovvero manchi la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore/i;
- g) Manchi la cauzione provvisoria come previsto dall'art. 7.6 del bando,
- h) E in ogni altro caso in cui sia prevista l'esclusione ai sensi del presente bando.

## **11. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

A seguito dell'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà, entro il termine di 30 giorni comunque esattamente indicato dall'apposita comunicazione, per la stipula del contratto:

- a) Costituire deposito cauzionale pari a 5 mensilità del canone così come risultante dall'offerta economica aggiudicataria (IVA esclusa), o in alternativa presentare garanzia fideiussoria bancaria escutibile a prima richiesta di pari importo e con l'obbligo di ricostituzione in caso di escussione della stessa nel corso del contratto.

La fideiussione dovrà contenere esplicito impegno dell'Istituto Bancario a versare la somma garantita alla Tesoreria Comunale entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune concedente. La fideiussione dovrà essere costituita e prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., rimanendo in tal modo l'Istituto obbligato in solido con il concessionario fino al termine della gestione, nonché con esplicita rinuncia di avvalersi della condizione contenuta nell'art. 1957 c.c.

La cauzione definitiva potrà essere utilizzata per il mancato pagamento del canone, per l'applicazione di penali o per risarcire il danno che il Comune concedente abbia patito in corso di esecuzione del

contratto, fermo restando che in tali casi l'ammontare della cauzione stessa dovrà essere ripristinato entro 15 giorni, pena la risoluzione del contratto. La cauzione potrà essere svincolata dietro esplicito nulla osta del Comune concedente. Il mancato pagamento del premio assicurativo non potrà essere opposto al Comune concedente.

b) Stipulare idonee polizze assicurative con primaria Compagnia assicurativa a garanzia di danni all'immobile e per responsabilità civile verso terzi (RCT), valide ed efficaci per tutta la durata della locazione, come specificato al punto 3.6 del presente bando.

c) Produrre ogni altro documento richiesto dal Comune concedente.

## **12. STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI**

**12.1** La stipula del contratto, avverrà con atto pubblico.

**12.2** Il contratto dovrà contenere le clausole e le condizioni essenziali previste nello schema contrattuale già definito ed allegato al presente bando (Allegato 3), salvo modifiche ed integrazioni che non alterino il contenuto sostanziale.

**12.3** Tutte le spese e gli oneri per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore.

**12.4** In caso di ritardo o mancata ottemperanza degli oneri relativi alla stipulazione del contratto, l'amministrazione provvederà a revocare l'affidamento, incamerare la cauzione provvisoria di cui all'art. 7.6 del bando e procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

## **13. PUBBLICITA' E RICHIESTA DEI DOCUMENTI DI GARA**

Il presente Bando è pubblicato, in versione integrale, all'Albo Pretorio del Comune di Bagni di Lucca e sul sito Internet dello stesso Comune all'indirizzo [www.comunebagnidilucca.it](http://www.comunebagnidilucca.it)

## **14. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Fabio Di Bert, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Bagni di Lucca.

## **15. CONTROVERSIE**

L'Autorità giudiziaria competente per la risoluzione delle controversie è esclusivamente il Foro di Lucca, con esclusione di ogni altro foro.

## **16. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Si informa che i dati forniti dai concorrenti nel procedimento di gara saranno oggetto di trattamento, da parte del Comune di Bagni di Lucca (titolare del trattamento), nell'ambito delle norme vigenti, esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti conseguenti all'aggiudicazione del servizio.

## **17. ULTERIORI INFORMAZIONI**

**17.1** La gara di che trattasi dovrà ritenersi deserta se non sono presentate offerte.

**17.2** Potrà essere valutata la possibilità di consegna delle chiavi dell'immobile anche nelle more della stipula del contratto, al solo scopo di consentire all'aggiudicatario di eseguire sopralluoghi e visite con arredatori, ditte varie ecc.. per programmare gli interventi necessari per la futura apertura dell'attività.

Bagni di Lucca, 24/11/2012

IL RESPONSABILE  
(Geom. Fabio Di Bert)

