



AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO

SETTORE APPALTI E CONTRATTI

P.zza Rossi - 88100 Catanzaro

Tel. 0961/84292

Pec: contrattieappalti@pec.provincia.catanzaro.it

DISCIPLINARE DI GARA ASTA PUBBLICA

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N° 1 (UNO) IMMOBILE SITO SU CORSO MAZZINI, 67-69 CATANZARO DESTINATO AD USO COMMERCIALE ISCRITTO AL CATASTO ALLA PARTICELLA 114 SUB 25 DEL FOGLIO 47 DEL COMUNE DI CATANZARO, CON UNA SUPERFICIE UTILE DI MQ. 65,86 DESTINATO AD USO COMMERCIALE.

Canone annuale a base d'asta: € 14.772,00 (€ 1.231,00 mensili).

1. Modalità di presentazione e criteri di ammissibilità delle offerte

I plichi contenenti l'offerta e le documentazioni, **a pena di esclusione dalla gara**, devono pervenire all'Amministrazione Provinciale di Catanzaro (settore appalti-contratti) piazza Rossi, 88100 Catanzaro, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio **del 28/04/2025 alle ore 12,00** (E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi all'Ufficio protocollo dell'Ente Provincia).

I plichi, a pena di esclusione, devono essere idoneamente sigillati, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del **mittente** e all'indirizzo dello stesso - le indicazioni relative alla gara per la quale si concorre ed al **giorno** dell'espletamento della medesima.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Ai fini dell'arrivo dei plichi, quale che sia il metodo di trasmissione utilizzato, farà fede il timbro e l'orario apposti dall'Ufficio protocollo dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro.

I plichi devono contenere al loro interno due buste, a loro volta, a pena di esclusione, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente **“A - Documentazione”** e **“B- Offerta economica”**

Nella busta **“A”** devono essere contenuti, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

- 1) domanda di partecipazione** sottoscritta dal concorrente (dal legale rappresentante in caso di società); alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, a pena di esclusione dalla gara, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura;
- 2) dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, o più dichiarazioni ai sensi di quanto previsto successivamente con le quali il concorrente o suo procuratore, assumendosene la piena responsabilità:**

- a) **(Nel caso di ditte, società e cooperative iscritte alla camera del commercio)** dichiara di essere iscritti nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria e Artigianato di.....ed attesta i seguenti dati (per le ditte con sede in uno stato straniero, indicare i dati di iscrizione nell'Albo o Lista ufficiale dello stato di appartenenza):
- Numero di iscrizione.....;
 - Data di iscrizione.....;
 - Durata della ditta/data termine.....;
 - Forma giuridica.....;
 - I nominativi, le date di nascita, la residenza ed il codice fiscale: del titolare (nel caso di impresa individuale), dei soci accomandatari (in caso di società in accomandita semplice), dei soci (in caso di società in nome collettivo), degli amministratori muniti di potere di rappresentanza, del socio unico persona fisica, del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (nel caso di altro tipo di società o consorzio);
- b) **(Nel caso in cui il concorrente sia un'impresa individuale o società o cooperativa)**
dichiara di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non sia in corso, nei confronti della ditta, un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c) **(Nel caso in cui il concorrente sia una persona fisica)**
dichiara di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;

Per tutti i concorrenti

- d) dichiara che nei propri confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.lgs. 159/2011, o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011 ed, ancora, che non è stata disposta nei propri confronti una di tali misure **(La predetta dichiarazione deve essere resa (sempre ai sensi del DPR. 445/2000) dal titolare nel caso di imprese individuali, da tutti i soci nel caso di società in nome collettivo, dagli accomandatari in caso di società in accomandita semplice, dagli amministratori dotati di potere di rappresentanza, dal direttore tecnico, dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci se si tratta di altro tipo di società);**
- e) dichiara che nei propri confronti non sono state pronunciate condanne con sentenza definitive o emessi decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, lett. a), b), c), d), e), f), g), h) dell'art. 94 del D.lgs. n. 36/2023 **(La predetta dichiarazione deve essere resa (sempre ai sensi del DPR. 445/2000) dal titolare nel caso di imprese individuali, da tutti i soci nel caso di società in nome collettivo, dagli accomandatari in caso di società in accomandita semplice, dagli amministratori dotati di potere di rappresentanza, dal direttore tecnico, dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci se si tratta di altro tipo di società);**
- f) dichiara di non aver subito, nel triennio antecedente la pubblicazione dell'avviso dell'asta pubblica alla quale si partecipa, alcuna procedura esecutiva di sfratto per morosità;
- g) dichiara che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.lgs. 231/2001 o altra sanzione o pronunciate condanne penali che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- h) dichiara di aver preso visione dell'immobile per il quale si partecipa all'asta e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e piaciuto nella sua consistenza;
- i) dichiara di obbligarsi a rispettare tutte le condizioni e ad assumere tutti gli obblighi indicati nell'avviso d'asta e nel disciplinare di gara, che in ogni caso si dichiara di conoscere ed accettare integralmente senza opporre obiezione o riserve;

- j) precisa che la **PEC** e **il proprio domicilio** cui vanno inviate eventuali comunicazioni sono i seguenti
- k) dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo all'art. 13 del D.lgs 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.
- 3) quietanza del versamento sul conto di Tesoreria della Stazione appaltante presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. al codice **IBAN IT83 Y030 6904 4041 0000 0046 014** ovvero assegno circolare non trasferibile intestato all'Amministrazione Provinciale di Catanzaro ovvero fideiussione bancaria ovvero polizza assicurativa oppure polizza rilasciata da un intermediario finanziario (iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.lgs. 58/1998), in originale relativa al deposito cauzionale di cui al **punto 6** dell'avviso di gara (la garanzia fidejussoria per il deposito cauzionale dovrà contenere le seguenti condizioni generali: precisamente dalla fideiussione o dalla polizza dovranno espressamente risultare, a pena di esclusione, il tipo e l'oggetto della garanzia prestata, la validità della garanzia per almeno sei mesi dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, l'operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta della stazione appaltante).

La/e **dichiarazione/i sostitutiva/e** di cui al punto 2) deve/devono essere sottoscritte dall'offerente o dal legale rappresentante per le società.

Con riferimento alle cause di esclusione di cui all'art. 94, comma 1 l'esclusione non opera e, quindi, non si applica il divieto di partecipazione alla gara nel caso in cui il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima (Nella ricorrenza di tali ipotesi i soggetti interessati dalle dichiarazioni non sono tenuti ad indicare le relative condanne). Qualora il concorrente si trovi in una delle situazioni di cui al comma 1 (limitatamente alle ipotesi in cui la sentenza definitiva abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato) o al comma 5 dell'art. 94 del D.lgs. 36/2023 è ammesso a provare di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti.

N.B. Nel caso di imprese/società/consorzi le dichiarazioni di cui al punto 2, lett. d) ed e), devono essere rese, sempre ai sensi del DPR 445/2000, anche dal titolare della ditta in caso di impresa individuale, da tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandata semplice, da tutti i soci in caso di società in nome collettivo, dagli amministratori muniti dal potere di rappresentanza, dal socio unico persona fisica, dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci se trattasi di altro tipo di società o consorzio.

Le **dichiarazioni** possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

La domanda, le dichiarazioni e le documentazioni di cui ai punti 1, 2 e 3 devono contenere a pena di esclusione, quanto previsto nei predetti punti.

Nella busta " B " deve essere contenuta, a pena di esclusione, il seguente documento :

- a) dichiarazione, redatta in lingua italiana, contenente l'indicazione del canone annuo offerto, rispetto a quello posto a base di gara, espresso in cifre ed in lettere;

(La dichiarazione non può presentare correzioni che non siano confermate e sottoscritte a pena di esclusione dell'offerta.

La predetta Offerta deve essere sottoscritta dal concorrente (dal legale rappresentante in caso di società). Nel caso che la dichiarazione sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante del concorrente, va trasmessa la relativa procura.)

Norme regolatrici della gara

E' fatto divieto al concorrente di partecipare alla gara contestualmente in forma individuale ed in qualità di rappresentante legale di una società, pena l'esclusione dalla gara.

Non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato.

In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà presa in considerazione quella più conveniente per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore di colui che avrà offerto il canone annuo più elevato rispetto a quello a base d'asta ed in presenza di offerte uguali verrà richiesto ai soli offerenti interessati, di presentare, con le stesse modalità, una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dalla Commissione di gara. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida.

Ai concorrenti esclusi o non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito una volta terminato l'esperimento dell'asta pubblica e, comunque entro 20 gg. dalla data di aggiudicazione definitiva. Sarà, invece, trattenuto il deposito cauzionale dell'aggiudicatario, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari ad una bimestralità del corrispettivo offerto, da effettuarsi all'atto della stipula del contratto di locazione.

Se gli aggiudicatari non dovessero addivenire, per circostanze a loro imputabili, alla stipulazione del contratto di locazione entro il termine che sarà stabilito dall'Amministrazione, si intenderanno decaduti dall'aggiudicazione e l'Ente incamererà il deposito cauzionale provvisorio, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno (In tal caso sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria).

Trascorso il termine fissato, non viene riconosciuta valida alcuna altra domanda di partecipazione, anche se sostitutiva o aggiuntiva della precedente.

Eventuale istanza di ritiro della busta una volta che la stessa sia pervenuta all'Amministrazione dovrà avvenire previa apposita dichiarazione **prima della scadenza del termine fissato** per la presentazione delle domande di partecipazione.

L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione soltanto dopo che sarà adottata la determinazione dirigenziale di approvazione delle operazioni di gara.

L'aggiudicatario, prima della stipula del contratto di locazione, dovrà presentare all'Ente provincia una polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni di locazione (L'importo garantito dovrà essere pari al totale delle quote di affitto dovute per l'intera durata del contratto).

L'importo garantito, nel corso dell'esecuzione del contratto di locazione, potrà essere ridotto via via che i canoni mensili vengono corrisposti all'Amministrazione Provinciale.

Dalla data di stipula dei contratti decorreranno gli effetti attivi e passivi e i locatori verranno immessi nel formale possesso dell'immobile locato. Gli immobili saranno assegnati a corpo e non a misura e, pertanto, non si potrà dar luogo ad azione per lesione né si procederà a diminuzione o ad aumento 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'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La manutenzione ordinaria degli immobili rimane a carico degli aggiudicatari compresi gli oneri condominiali ivi afferenti. I locatari non potranno sublocare il contratto né modificare la destinazione d'uso degli immobili.

I canoni mensili dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Provinciale di Catanzaro entro i primi cinque giorni del mese successivo a quello di riferimento.

La durata della locazione è di **anni 6 (sei)** a far tempo dalla data di stipulazione del contratto. L'atto negoziale, che rimane soggetto alle disposizioni della L. 392/78, è rinnovabile ai sensi di legge.

Il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara sarà soggetto ad adeguamento Istat, nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, in ragione del 75%.

Le spese contrattuali e quelle inerenti alla registrazione saranno interamente a carico del locatario.

Per quanto non previsto nell' avviso d'asta e nel disciplinare di gara varranno le disposizioni sulla Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 827/1924 e successive modifiche ed integrazioni.

Cause di esclusione:

- soggetti che si trovino in uno stato di interdizione legale o giudiziale o di inabilitazione, ovvero in una delle condizioni che comportano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i dipendenti della Provincia di Catanzaro che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito, compresi i parenti ed affini fino al quarto grado;
- gli Amministratori e i Consiglieri Provinciali, i Componenti di Organi e Collegi, gli incaricati dell'Amministrazione coinvolti a qualsiasi titolo nel procedimento di alienazione, compresi i parenti ed affini fino al quarto grado;
- i soggetti inadempienti a qualsiasi titolo nei confronti dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro, se non procedono a sanare le relative pendenze prima della partecipazione all'asta;
- i soggetti che abbiano intrapreso un contenzioso con l'Amministrazione Provinciale di Catanzaro, per motivi ricollegati al bene oggetto di vendita;
- le associazioni, le società, di persone o di capitali, o altre persone giuridiche di cui facciano parte, a qualunque titolo, i soggetti sopraelencati o i loro parenti e affini fino al quarto grado;
- le società che si trovino in stato di fallimento o che siano state sottoposte negli ultimi cinque anni a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
- coloro che presentino domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando.

Altre condizioni:

- I titolari del diritto di prelazione, opportunamente informati, al fine di poter far valere le loro prerogative, dovranno, comunque, partecipare alla procedura di gara, nel rispetto delle condizioni previste dal bando o dall'avviso;
- L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto esclusivamente aderendo alla migliore offerta avanzata all'Amministrazione Provinciale in sede di gara ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 10 giorni dalla comunicazione della proposta contrattuale anzidetta;
- Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni all'offerta;
- Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione e si procederà all'aggiudicazione del bene al miglior offerente;
- Il diritto di prelazione è riconosciuto in favore dei locatori che siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione e di ogni altra forma di corrispettivo nei confronti dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro.

Procedura di aggiudicazione

La commissione giudicatrice, il giorno fissato per l'apertura dei plichi (**29/04/2025**) **ore 09,00** presso il settore appalti-contratti dell'Amministrazione Provinciale), in seduta pubblica, sulla base della documentazione contenuta nelle offerte presentate, procede a:

- a) verificare la correttezza delle documentazione dei concorrenti ed in caso negativo ad escluderli dalla gara;
- b) all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche.

La stessa redigerà la graduatoria delle offerte valide pronunciando l'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà offerto il canone annuo più elevato rispetto a quello a base d'asta.

L'Amministrazione aggiudicatrice successivamente procede alla verifica dei requisiti soggettivi autodichiarati in sede di gara. Nel caso che tale verifica non dia esito positivo si procederà all'incameramento del deposito cauzionale, nonché all'eventuale applicazione delle norme vigenti in materia di false dichiarazioni ed, ancora, all'individuazione di un nuovo aggiudicatario (In tal caso sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria).

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Ferdinando Calì

Il Funzionario Delegato – Settore Appalti e Contratti

Dott. Ing. Luciano Pugliese

Il Dirigente – RUP

Area Tecnica

Dott. Ing. Eugenio Costanzo