



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



-Palermo Arabo - Normanna
e le Cattedrali di Cefalù e
Monreale
-Sito inserito nella lista
Patrimonio Mondiale 2015



COMUNE DI CEFALÙ

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

Codice Fiscale n. 00110740826

Internet:<http://www.comune.cefalu.pa.it>

Corso Ruggero, 139

AVVISO

FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE EX SCUOLA ELEMENTARE UBICATO IN SANT'AMBROGIO - FRAZIONE DI CEFALÙ, NELLA VIA DISCESA PRISINZANO N° 44.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO

-Vista la deliberazione di G.M. n. 95 del 24.04.2019, avente per oggetto: "Concessione in locazione, previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica, dei locali del fabbricato ex scuola elementare sito nella frazione di S. Ambrogio";

-Vista la Determinazione del Settore Patrimonio n° 130 del 21.06.2019 – Reg. Gen. n° 1176 del 21.06.2019 con la quale si stabilisce di concedere in locazione l'immobile ex scuola elementare ubicato in Sant'Ambrogio e congiuntamente si approvano i documenti di gara;

-Visto il D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016;

-Visto il Regolamento per la gestione, l'utilizzazione e la concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali del Comune di Cefalù, approvato con Deliberazione di C.C. n. 112 del 07.09.2010;

RENDE NOTO

che il Comune di Cefalù con sede in Cefalù Corso Ruggero n° 139 B intende concedere in locazione l'immobile di proprietà comunale sito in Sant'Ambrogio Frazione di Cefalù, Discesa Prisinzano n. 44, facente parte del proprio patrimonio.

A tal fine si significa che la commissione Straordinaria di liquidazione, con nota prot. 1030/C.S.L. ha espresso parere favorevole alla richiesta di autorizzazione del predetto fabbricato.

Il presente avviso viene pubblicato esclusivamente allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti a partecipare ad una successiva procedura negoziata per la concessione in locazione dell'immobile che di seguito si specifica.

PROCEDURA

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a promuovere la consultazione e la partecipazione al procedimento da parte del maggior numero di soggetti interessati alla locazione del bene; esso non vincola il Comune a contrattare. Qualora pervenga più di una manifestazione d'interesse potrà essere dato avvio all'espletamento di una procedura competitiva (gara), al fine della valida partecipazione alla quale agli interessati potrà essere richiesto di comprovare il possesso, oltre che dei requisiti di idoneità morale (art. 38 del d. lgs. n. 163/2006), di una adeguata esperienza professionale nell'erogazione dei servizi scolastici.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Trattasi di costruzione con struttura mista composta da due elevazioni fuori terra. La costruzione è stata realizzata a cavallo degli anni 50, ha forma quadrata dalle dimensioni di mt 23 x 23 ed è composta, al piano terreno da n° 3 vani, servizi igienici e cucina, oltre ad un ampio vano a doppia altezza da cui si diparte una scala che porta al primo piano. Al primo piano insistono n° 3 vani, servizi igienici ed un ampio terrazzo, collegato esternamente al piano terra da una scala di emergenza.

L'immobile è sito nel centro urbano della frazione di Sant'Ambrogio, e stato adibito a scuola elementare, e pertanto ne conserva le caratteristiche precipue d'uso e viene locato allo scopo e con le finalità d'uso di cui al P.R.G.

Il plesso è identificato dai seguenti dati catastali: Foglio 35 – particella 1088 – Cat. B5 – presenta una superficie complessiva pari a mq 734, con esclusione di due piccoli vani a piano terra, ed è in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

CONDIZIONI DI UTILIZZO DEI BENI

L'area ed i relativi impianti devono essere destinati esclusivamente ad attività scolastiche e di formazione professionale, in coerenza con la destinazione urbanistica dell'immobile (B-5 scuola) per l'attività scolastica. E' previsto che tali beni formino oggetto di contratto nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, senza alcun previo intervento manutentivo – qualora esso abbia ad accorrere e sempre salvi i rimedi di legge – da parte del Comune. Allo stesso modo, eventuali adempimenti amministrativi di cui abbia a palesarsi la necessità dovranno essere assolti – se del caso previo mandato della proprietà ma senza alcun onere finanziario a carico di questa – da parte del locatario.

APPREZZAMENTO DELL'OFFERTA

Il corrispettivo per la disponibilità dei beni – corrispettivo stimato, in via presuntiva ma insuscettibile di ribasso, in un importo non inferiore ad € 23.840,00/anno, formerà parte dell'offerta.

Quest'ultima sarà apprezzata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, criterio che sarà così articolato:

A. PROFILO QUALITATIVO DELL'OFFERTA - La valutazione del profilo qualitativo dell'offerta sarà condotta sulla base dei seguenti parametri: elementi essenziali del progetto commerciale (cosa l'imprenditore intende realizzare, tenuto anche conto degli indirizzi formulati dal Comune; a tale parametro potranno essere assegnati fino a 35 punti); caratteri del progetto organizzativo (in quali forme e con quali mezzi valuta, l'imprenditore, di poter realizzare quel che ha proposto; a tale parametro potranno essere assegnati fino a 25 punti).

B. PREZZO (CANONE) - corrispettivo per l'uso del bene (canone offerto al Comune a fronte della detenzione del bene e in ogni caso non inferiore ad € 23.840,00; a tale parametro saranno assegnati fino a 40 punti).

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione dell'unità immobiliare, trattandosi di immobile ad uso diverso da abitazione, sarà effettuata ai sensi della legge 392/1978 per la durata minima di anni 6 (sei). Il canone annuo sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT, in ragione del 75% e l'imposta di registro, come per legge, è a carico di entrambi i contraenti in ragione del 50%.

ELEMENTI ESSENZIALI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

- La dichiarazione di piena accettazione di quanto previsto nel presente avviso;
- I recapiti presso i quali il soggetto interessato dichiara di voler ricevere le comunicazioni afferenti il presente avviso (recapiti telefonici, fax, pec, e-mail);
- La dichiarazione circa l'insussistenza delle cause ostative di cui all'art.80, comma 1, del D.lgs.50/2016 e s.m.e.i, e di non essere stato soggetto a sanzioni che comportano il divieto di contrarre con la pubblica Amministrazione;
- La dichiarazione di non essere incorsi in risoluzioni contrattuali per inadempimento nel corso di altre locazioni;
- La dichiarazione di essere in regola con le disposizioni antimafia secondo la legislazione italiana (d.lgs. n.159/2011), o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato;
- La dichiarazione di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate con sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato.
- Attestazione ed eventuale certificazione del possesso di capacità economico-finanziaria e capacità tecnica-professionale adeguate all'attività target della locazione di cui all'oggetto dell'avviso pubblico;
- Dichiarazione di aver preso conoscenza dei beni, dei relativi interni e dei luoghi circostanti, e di accettazione delle condizioni d'utilizzo, quali esse risultano dal presente avviso pubblico;
- Breve relazione sull'oggetto dell'attività svolta, in generale e sull'esperienza acquisita nella gestione di aziende scolastiche private, specie con riguardo alle domande formative del territorio di riferimento.

Tale manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione, ed essere corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore.

TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse di cui al punto precedente, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione interessati deve pervenire al Protocollo generale di questo Comune – improrogabilmente entro le ore 13:00 del 15/07/2019 - mediante consegna a mano ovvero spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R o corriere (farà fede il timbro di ricevuta del Comune), in plico sigillato (con qualsiasi mezzo idoneo a garantire l'integrità e la segretezza del/i contenuto/i) riportante la denominazione e l'indirizzo del mittente oltre che la precisazione "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE EX SCUOLA ELEMENTARE UBICATO IN SANT'AMBROGIO - FRAZIONE DI CEFALÙ, NELLA VIA DISCESA PRISINZANO N° 44", al seguente indirizzo: Comune di Cefalù - Protocollo generale – Corso Ruggero 139 90015 Cefalù (PA).

Si stima che la procedura di scelta del contraente si concluda entro 15 giorni dal termine della presentazione delle istanze.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a presentare la domanda di manifestazione di interesse i soggetti di cui all'art.45 del D.lgs. n.50/2016 in possesso dei seguenti requisiti:

- a. di non avere riportato condanne penali per i reati indicati all'art. 80, comma 1, d.lgs. n. 50/2016;
- b. non essere in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e non avere procedure in corso per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- c. di non essere stato soggetto a sanzioni che comportano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d. di non essere incorsi in risoluzioni contrattuali per inadempimento nel corso di altre locazioni;
- e. essere in regola con le disposizioni antimafia secondo la legislazione italiana (d.lgs. n.159/2011), o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato;
- f. non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate con sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato.

DISCIPLINA CONTRATTUALE ESSENZIALE

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con esclusione di due vani ubicati a piano terra, così come evidenziati nell'allegata planimetria e si significa che lo stesso necessita di interventi di manutenzione e di un adeguamento impiantistico in base alle necessità dell'aggiudicatario, tali innovazioni/ristrutturazioni per l'immediato utilizzo e funzionalità del plesso, saranno a carico del conduttore. Si precisa che le rate relative alla prima annualità del canone potranno essere compensate con il totale delle spese, debitamente documentate, sostenute dal concessionario per la ristrutturazione dei locali, fino alla concorrenza della quota annua di locazione, previa autorizzazione dei lavori da parte dell'Ente.

Il locatario dovrà mantenere il bene che formerà oggetto di contratto in perfetta efficienza. Egli dovrà provvedere alle spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla ordinaria manutenzione del bene e al pagamento delle utenze connesse. Il locatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri previsti dalla legge e in particolare della manutenzione dell'immobile, dell'adeguamento alle esigenze per le quali l'immobile viene locato, delle spese di pulizia, delle utenze e di ogni e qualsiasi onere non sia espressamente riservato dalla legge a carico del proprietario dell'immobile. Sarà esclusivo obbligo del locatario il rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari in materia di collaudo degli impianti ivi presenti, al pari dell'attuazione delle norme di sicurezza degli impianti e la garanzia della sicurezza del personale eventualmente da questi dipendente. Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, il canone sarà sottoposto ad adeguamento ISTAT (secondo l'indice F.O.I.). Il contratto prevederà l'obbligo del terzo di costituire un deposito cauzionale d'importo pari a tre quote mensili del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale. Tale garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il garante sarà liberato dalla garanzia prestata solo previo consenso espresso in forma scritta da parte del Comune. Per tutta la durata contrattuale sarà fatto obbligo al contraente di non cedere il contratto,

di non sublocare il complesso dei beni che costituiscono l'oggetto del contratto come pure di non mutare, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo.

NORME FINALI

Sulla base delle risultanze della presente indagine, questo Comune si riserva di dare avvio ad una procedura diretta ad individuare il contraente e di specificare - in tal caso - i requisiti per partecipare alla procedura stessa, i criteri di individuazione del contraente nonché quant'altro ritenuto utile e/o necessario. Il Comune si riserva di operare - anche senza ulteriore informazione - accertamenti in ordine al possesso, da parte degli interessati, dei requisiti previsti per la partecipazione alla procedura di scelta del contraente. Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti viene in ogni caso effettuato nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti leggi.

In ogni caso questa Amministrazione si riserva di contrattare direttamente anche con un unico soggetto che abbia fatto pervenire la propria manifestazione di interesse.

VALORE DELL'AVVISO

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 del Codice Civile o promessa al pubblico ai sensi dell'art.1989 del Codice Civile. La pubblicazione del presente avviso, e la ricezione delle manifestazioni di interesse, non comportano per il Comune alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né danno diritto a ricevere prestazioni da parte dell'Ente, a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.

Il Comune si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salva, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente presentata.

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

1. Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 par. 3 del regolamento Ue 2016/679
2. I dati forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento della procedura ed il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati.

SOPRALLUOGHI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI.

1. Ai fini della presentazione della manifestazione di interesse può essere richiesto il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto della locazione, in giorni ed orari da concordarsi, previa richiesta da inoltrare all'Amministrazione.
2. Per ogni ulteriore informazione potrà essere inoltrato il quesito a protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it

ULTERIORI INFORMAZIONI

1. Il presente invito e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni controversia ad essi attinenti sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo.
2. Il presente avviso viene pubblicato integralmente all'albo pretorio on line del Comune di Cefalù, sul sito internet: <http://www.comune.cefalu.pa.it> e in Amministrazione trasparente – sezione "Bandi di gara e contratti".
3. Il Comune di Cefalù si riserva di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul predetto sito internet.

Cefalù, lì 26/06/2019

Il Responsabile del Settore Patrimonio
Papia Grasso

