



COMUNE DI LIMBIATE
Provincia di Monza e Brianza

**BANDO PER LA LOCAZIONE DI UN BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN LIMBIATE VIA BUOZZI N. 29 – FOGLIO 39 – MAPPALE 359 - SUB. 2 -
CLASSE B5.**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI FINANZIARI, PERSONALE E ICT

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 17/12/2013 avente ad oggetto
“Approvazione regolamento comunale disciplinante la concessione in uso di strutture pubbliche”;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 31/05/2017 con cui è stato
espresso parere favorevole in merito alla concessione in locazione di bene immobile di proprietà
comunale sito in Limbiate in via Buozzi n. 29 – foglio 39 – mappale 359 - sub. 2 - classe B5;

Vista la determinazione n. 555 del 07/06/2017 con la quale è stata approvata la
documentazione di gara;

RENDE NOTO

Che è indetta una procedura di evidenza pubblica per l'affidamento in locazione dell'immobile di
proprietà comunale sito in Limbiate Via Buozzi n. 29 – identificato al catasto urbano – foglio 39
– mappale 359 - sub. 2 - Classe B5 - superficie catastale 1170 mq. destinato a uso “non abitativo” per
un canone annuo a base d'asta di € 35.000,00 (oltreIVA, se dovuta) per 9 (nove) anni con possibilità
di rinnovo per altri 9 (nove) anni;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DURATA E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il contratto ha per oggetto l'utilizzo quale sede per l'attività “didattica formativa” per percorsi di
istruzione e formazione professionale ricadenti nel sistema nazionale di istruzione e per corsi
riconosciuti dalla Regione Lombardia rivolti a soggetti in diritto-dovere di istruzione obbligo
formativo e finalizzati al conseguimento della qualifica professionale, del diploma professionale e del
diploma di maturità, in coerenza con la destinazione precedentemente avuta dall'immobile.

La locazione dell'immobile avrà durata pari a **9 (nove) anni, con decorrenza dal 1 Luglio 2018,
prorogabile per altri 9 (nove) anni** ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, **fatta salva
eventuale disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata
almeno 12 mesi prima della scadenza.**

La facoltà di diniego della rinnovazione potrà tuttavia essere esercitata soltanto per i motivi di cui
all'articolo 29 della legge 392/78 e con le modalità e i termini ivi previsti.

SETTORE SERVIZI FINANZIARI, PERSONALE E ICT – Servizio bilancio e ICT

tel 0299097243 / 236 - ragioneria@comune.limbiate.mb.it

Via Monte Bianco, 2 - 20812 Limbiate (MB)

tel 0299097.1 - fax 0299097281 - PEC:comune.limbiate@pec.regione.lombardia.it

www.comune.limbiate.mb.it

U

COMUNE DI LIMBIATE

Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD

Protocollo N.0023704/2017 del 08/06/2017

Firmatario: GIUSEPPE COGLIATI

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare le **persone giuridiche** che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

MODALITA' E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

• DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Nella **BUSTA "A"**, sulla quale deve essere riportata la seguente dicitura: "**BUSTA A – Documentazione Amministrativa**", devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- **Domanda di partecipazione alla gara (vedi modello di cui all'allegato sub A)**, in bollo da € 16,00, sottoscritta, **a pena di esclusione**, dal/dai legale/i rappresentante/i del concorrente (dal titolare in caso di imprese individuali, da tutti i soci nelle società in nome collettivo; da tutti i soci accomandatari nelle società in accomandita semplice; da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza in qualunque altro tipo di imprese). In alternativa, l'istanza e le dichiarazioni potranno essere sottoscritte da un solo legale rappresentante con firma disgiunta. Alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica **leggibile** di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura – in originale o copia autenticata.
- **Dichiarazioni sostitutive di cui al modello allegato sub B)** - Ciascun partecipante dovrà dichiarare ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/00 e s.m.i., di possedere i seguenti requisiti:
 - a) Essere scuola pubblica paritaria legalmente riconosciuta a norma della legge 62/2000, Legge 10 marzo 2000, n. 62 (in GU 21 marzo 2000, n. 67) Norme per la parità scolastica e disposizioni sul diritto allo studio e all'istruzione;
 - b) Essere un ente formativo accreditato in sezione A all'albo regionale lombardo degli operatori accreditati per i Servizi di Istruzione e Formazione Professionale in base alla Legge Regionale 6 agosto 2007, n. 19 "Norme sul sistema educativo di istruzione e formazione della Regione Lombardia" ed in particolare:
 - Essere un ente formativo accreditato per i servizi al lavoro, iscritto all'albo regionale degli accreditati per i servizi al lavoro della Regione Lombardia;
 - Essere un ente formativo iscritto tra gli operatori degli Enti di Formazione Accreditati dalla Regione Lombardia in materia delle discipline bio-naturali;
 - Aver erogato formazione specifica in DDIF - diritto dovere di istruzione nel settore benessere e moda, avendo attivato nel triennio precedente almeno n° 4 corsi di formazione;
 - c) Aver partecipato alla sperimentazione nazionale duale del Ministero del Lavoro e dell'Istruzione e dell'ANPAL in base alle norme di riferimento decreto legislativo n. 77/2005 e legge 107/2015;
 - d) Aver attivato una offerta formativa finalizzata all'acquisizione di un titolo ai sensi dell'art. 43 d.lgs. 81/2015 nei percorsi di formazione in apprendistato finalizzato al conseguimento della qualifica e diploma professionale in base per un numero di almeno N°30 apprendisti;

U

- e) Di essere una scuola/ente/istituto facente parte di almeno un P.T.P polo tecnico professionale per il settore Servizi alla persona – di cui al decreto 10508 del 15/11/2013 della direzione generale istruzione, formazione e lavoro della Regione Lombardia;
- f) Aver erogato una formazione permanente in ambito socio sanitario ASA/OSS;
- g) Di essere regolarmente iscritto al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, indicando il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente; se si tratta di cooperativa o consorzio di cooperative, il concorrente dovrà essere in possesso di iscrizione all'Albo delle Società Cooperative tenuto dal Ministero delle Attività Produttive e al rispettivo Albo Regionale.
- h) Che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo.
- i) Che il legale rappresentante e tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252, ovvero tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società, non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L. 689/81, e non sono incorsi nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.lgs. 159/2011 in materia di disposizioni antimafia.
- j) Che nei confronti del legale rappresentante e degli amministratori, non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari.
- k) Di avere preso visione del bando e dello schema di contratto e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve.

A PENA DI ESCLUSIONE, DETTE DICHIARAZIONI DOVRANNO ESSERE CORREDATE DEL DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL DICHIARANTE E DOVRANNO ESSERE SOTTOSCRITTE IN CALCE.

- **Dichiarazione di sopralluogo secondo il modello allegato sub. C)** - Ciascun partecipante dovrà dichiarare di aver effettuato un sopralluogo presso l'immobile in questione e di essere consapevole e accettare lo stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
La mancanza di tale dichiarazione non è elemento di esclusione.

- **Cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta**, di importo pari al **10 % (dieci per cento) del canone annuo posto a base di gara (€ 35.000,00)**, ossia ad **€ 3.500,00**, per la copertura della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'affidatario.

All'uopo il concorrente dovrà produrre, a sua scelta :

- **L'originale della ricevuta di versamento di un deposito cauzionale provvisorio**, che dovrà essere costituito, prima di presentare domanda di partecipazione del presente bando, presso la Tesoreria Comunale del Comune di Limbiate (MB) - sul conto IBAN IT61 Y 05584 33260 000000013000 - BPM – causale: “depositi cauzionali provvisori”;

- oppure una **fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui al D. Lgs. n. 385/1993, art. 107**, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell' Economia e delle Finanze.

La fideiussione deve contenere la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia all'eccezione di cui al cod. civ. art. 1957/2 e la previsione dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente; la fideiussione deve avere, inoltre, validità per 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, con l'impegno del garante a rinnovare la garanzia medesima, per il tempo richiesto, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione, su richiesta dell'Ente.

OFFERTA ECONOMICA

I concorrenti dovranno presentare l'offerta inserendola in una busta denominata "**BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA**"; l'offerta dovrà essere compilata utilizzando il **modello allegato sub D**) e munita di apposita marca da bollo.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifre ed in lettere - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dal legale rappresentante per le persone giuridiche.

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. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere.

A pena di esclusione, l'offerta dovrà essere corredata del documento di identità del dichiarante e dovrà essere sottoscritta in calce.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La gara pubblica si effettua per mezzo di **offerte segrete in aumento** da confrontarsi con il canone posto a base d'asta, **pari a € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00) annui. Sono ammesse anche offerte di importo pari a quello posto a base di gara.**

L'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

TERMINI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà fornire all'Amministrazione i documenti nonché tutte le informazioni e i dati utili all'acquisizione d'ufficio della documentazione necessaria a comprovare i requisiti di partecipazione alla gara. **All'uopo l'Amministrazione potrà stabilire anche un termine perentorio entro il quale i suddetti dati o documenti dovranno essere prodotti a pena di decadenza dell'aggiudicazione.**

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Qualora l'aggiudicatario, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato tale o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione procederà ad incamerare la cauzione provvisoria. Successivamente si prenderà in considerazione il concorrente classificatosi secondo in graduatoria e così via fino all'esaurimento della stessa. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ricevuta.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

- a) Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.
- b) La sublocazione è vietata se non è previamente autorizzata dall'Organo Esecutivo dell'Ente.
- c) Il conduttore deve, prima della stipula del contratto, **versare all'Amministrazione, presso la Tesoreria Comunale, un deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità del canone.** In caso di rinnovo del contratto per altri 9 (nove) anni, il conduttore dovrà versare all'Amministrazione, prima della decorrenza del nuovo termine contrattuale, **un deposito cauzionale pari a 3 (tre) mensilità del nuovo canone previsto.**
- d) Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere riconsegnato all'Amministrazione, libero da persone e cose, senza alcun onere ed obbligo di indennità ovvero rimborso a carico di quest'ultima.
- e) Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.
- f) Il conduttore si impegna, altresì, a stipulare, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto, un'adeguata copertura assicurativa: **contro i rischi di "incendio e rischi accessori" per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni dati in locazione dal Comune, mediante garanzia "Rischio Locativo", di adeguato capitale;**
per ogni danno derivante dall'attività svolta dal conduttore nell'immobile, sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile.
- g) Per quanto non previsto nel presente bando e nel successivo contratto che sarà stipulato con il soggetto gestore, si applicano le disposizioni di cui agli art. 27 e ss. della legge 392/78 in quanto compatibili.
- h) Ai fini fiscali e agli altri effetti di legge, il contratto ha un valore pari a **€ 315.000,00** – euro trecentoquindicimila/00 (pari all'importo del canone contrattuale per il numero di anni di durata contrattuale).
- i) L'immobile di via Buoizzi n. 29 viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Sono completamente a carico del conduttore le spese per adeguamento dell'edificio alla normativa sulla sicurezza degli edifici scolastici. A fronte di tali spese viene abbattuto del 50% il canone per il primo anno.
- l) Il rinnovo del contratto alla scadenza sarà automatico se il conduttore avrà abbattuto, nel corso dei primi nove anni, lo stabile adiacente l'immobile oggetto di locazione sostenendo l'intero costo dell'operazione comprensivo dello smaltimento. A fronte di tali spese, a partire dall'anno successivo l'avvenuto abbattimento, il canone annuo di locazione sarà ridotto del 40% fino alla copertura della metà della spesa sostenuta dal conduttore per il sopraindicato abbattimento. **L'immobile da abbattere è individuato nell'allegata planimetria sub E).**
- m) L'area parcheggio, individuata con la lettera P, nella planimetria allegata non è oggetto della presente locazione, ma è garantita una servitù di passo per accedere all'edificio scolastico.
- n) Il conduttore permetterà al locatore l'accesso nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 16.00 ai due locali individuata nell'allegata planimetria destinati all'archivio comunale, i cui locali non sono oggetto della locazione.
- o) Sono a carico del conduttore le incombenze e gli oneri relativi all'attività ed alla gestione delle utenze (acqua, luce, gestione calore, telefono) ed al pagamento di tutte le imposte, tasse, contributi e diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio oltre che gli oneri per le volture di utenze che si rendessero necessarie e fattibili; qualora la volturazione delle utenze non fosse possibile per motivi tecnici, il conduttore provvederà al rimborso della quota.

U

Per quanto concerne il sistema di riscaldamento invernale saranno addebitati al conduttore, periodicamente, i costi della gestione calore, manutenzione e terzo responsabile calcolati secondo le tariffe Consip come da convenzione in essere con la società Engie Servizi Spa approvata con determinazione n. S03/85 del 16/04/2013 fino alla scadenza del 15/04/2020. Successivamente le parti concorderanno il sistema di conduzione degli impianti di riscaldamento.

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

A pena di esclusione, gli interessati dovranno presentare un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura **"Bando per la locazione di un bene immobile di proprietà comunale sito in Limbiate via Buozzi n. 29 - foglio 39 - mappale 359, sub. 2, Classe B5"**. Tale plico dovrà contenere due buste, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, a pena di esclusione dalla gara:

Busta contraddistinta con la lettera "A" riportante la dicitura "BUSTA A-DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA";

Busta contraddistinta con la lettera "B" riportante la dicitura "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA".

Il plico, così predisposto, dovrà pervenire entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 18/07/2017 al Comune di Limbiate in via Monte Bianco n 2 - 20812 Limbiate (MB). L'offerta potrà essere recapitata direttamente a mano allo Sportello Polifunzionale del Comune di Limbiate o tramite il servizio postale o a mezzo corriere; non saranno accettati reclami o eccezioni nel caso in cui l'offerta non dovesse pervenire nel termine sopraindicato. Oltre detto termine non sarà ritenuta valida alcuna domanda, anche se sostitutiva o integrativa di precedenti. Il tempestivo recapito del plico è ad esclusivo rischio del concorrente, come pure l'integrità all'atto della consegna. L'apertura delle buste contraddistinte con la lettera "A" e l'ammissione alla gara avverranno, in seduta pubblica, il giorno 19/07/2017 presso la sede Municipale del Comune di Limbiate - Ufficio Bilancio, sita in Monte Bianco n. 2 - 20812, alle ore 10.00. Nella stessa seduta si procederà all'apertura delle buste "B" e all'aggiudicazione provvisoria.

Saranno ammessi ad assistere alle operazioni che si svolgono, in seduta pubblica, i concorrenti o, in caso di persone giuridiche, i legali rappresentanti delle imprese o loro delegati, muniti di specifica delega scritta.

Entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, il Conduttore dovrà sottoscrivere il contratto di locazione e prendere in consegna l'immobile. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, qualora lo stesso non si rendesse disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto, incamerare la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta e scorrere la graduatoria o, laddove non sia possibile, procedere ad una nuova gara, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni che dovessero derivare.

Il contratto sarà stipulato in forma pubblica davanti al Segretario Generale del Comune di Limbiate. Per ritirare copia del presente bando, per ogni informazione riguardante l'immobile e per effettuare il sopralluogo si potrà contattare l'Ufficio Bilancio, nella persona della sig.ra Roberta Ronchetti - Monte Bianco n. 2 - Limbiate (MB) telefono 02/99097243, dal lunedì al venerdì e dalle ore 9,00 alle ore 12,30; la documentazione di gara è altresì disponibile sul sito Internet del Comune di Limbiate- www.comune.limbiate.mb.it .

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del D.lgs. 196/2003 i dati personali forniti dai concorrenti saranno raccolti presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Limbiate per le finalità di gestione delle operazioni di aggiudicazione del contratto oggetto della presente gara e, successivamente all'aggiudicazione del contratto, saranno trattati dallo stesso Ufficio per le finalità inerenti la gestione del contratto medesimo.

Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione alla gara, pena l'esclusione dalla stessa.

Le informazioni di che trattasi potranno essere comunicate alle Amministrazioni Pubbliche direttamente interessate allo svolgimento della gara o alla gestione del contratto, oppure ai soggetti titolari, per legge, del diritto di visione e rilascio di copie di documenti amministrativi dell'Ente secondo le modalità previste dallo stesso.

Ciascun interessato gode dei diritti di cui all'art. 13 della citata legge, tra i quali figura il diritto di accesso ai dati che lo riguardano, nonché alcuni diritti complementari fra cui il diritto di far rettificare, aggiornare, completare o cancellare dati erronei, incompleti o raccolti in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

ALLEGATI:

- Fac - simile della domanda di partecipazione (Allegato "A");
- Fac- simile delle dichiarazioni sostitutive (Allegato "B");
- Fac - simile della dichiarazione di "avvenuto sopralluogo" (Allegato "C");
- Fac - simile dell'offerta economica (Allegato "D");
- Planimetrie (Allegato "E")
- Schema di Contratto (Allegato "F");



**IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI
FINANZIARI, PERSONALE E ICT**

Dott. Giuseppe Cogliati