



CITTA' di CAVE

(Prov. di Roma)

## DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL II DIPARTIMENTO

N. 162 Del 08/11/2013	<b>OGGETTO: DETERMINA A CONTRARRE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI QUOTA PARTE DELL'EX SEDE COMUNALE IN VIALE ORTI GIORGIOLI 33 – CAVE (RM).</b>
--------------------------	--

### IL RESPONSABILE DEL II DIPARTIMENTO

- Visto il Decreto Legislativo in data 18.8.2000, n. 267 con il quale è stato approvato il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;
- Visti , in particolare, gli artt. nn. 107, comma 3 lett. D), 110, 151, comma 4 e 183, commi 1 e 9;
- Visto l'art. 66 dello Statuto del Comune di Cave approvato con atto del Consiglio Comunale n. 11 del 27.3.01, il quale prevede l'adozione di atti di gestione anche con rilevanza esterna da parte dei responsabili di settore;
- Visto il regolamento di contabilità approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 116 dell'8/6/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il decreto del Sindaco n. 11 del 31/12/2008 di nomina del responsabile dirigente del II Dipartimento;
- Visto l'art. 192 del D.Lgs 267/2000 in relazione al quale la stipula dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione indicante: il fine, l'oggetto, la forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente;
- Premesso che con deliberazione del C.C. n. 37 del 19/07/2013 è stato approvato il bilancio di previsione 2013, il bilancio pluriennale 2013/2015 e la relazione previsionale e programmatica 2013/2015;
- Premesso che con deliberazione di Giunta Comunale n. 1 dell'8 gennaio 2013 sono stati attribuiti in via provvisoria i budget per l'anno 2013;
- Vista e richiamata la deliberazione di Giunta n. 187 del 24/10/2013, immediatamente eseguibile con la quale è stata data la direttiva di procedere all'affidamento in locazione di quota parte dell'ex sede comunale sita in Viale Orti Giorgioli n. 33 Cave (RM), da destinare ad attrezzature di interesse comune, stabilendo il canone a base di gara e la durata del contratto;
- Considerato che si rende necessario procedere alla individuazione di soggetti cui affidare in concessione la locazione in quota parte dell'ex sede comunale sita in Viale Orti Giorgioli 33 Cave (RM);
- Ritenuto di indire una procedura aperta per l'affidamento in concessione della locazione di quota parte dell'immobile di cui in oggetto da aggiudicarsi in relazione alla maggior rialzo rispetto al canone

posto a base di gara pari ad euro 1.200,00 mensili per il piano primo ed euro 975,00 mensili per il piano secondo oltre oneri accessori se dovuti;

- Visto il bando allegato al presente provvedimento, che ne forma parte integrante e sostanziale, e ritenuto di approvarlo;
- Ritenuto necessario dare pubblicità al bando di gara mediante le seguenti modalità:
  - pubblicazione all'Albo Pretorio on line;
  - pubblicazione sul sito del Comune;
- Ritenuto di procedere

### D e t e r m i n a

Per i motivi esposti e qui integralmente trascritti ed approvati:

1. Di indire una procedura di gara aperta per l'affidamento in concessione della locazione di quota parte dell'immobile ex sede comunale sito in Viale Orti Giorgioli 33 - Cave (RM) da aggiudicarsi con il criterio del massimo rialzo sul canone di locazione posto a base di gara pari ad euro 1.200,00 mensili per il piano primo ed euro 975,00 mensili per il piano secondo oltre oneri accessori se dovuti per legge;
2. Di approvare il bando allegato al presente provvedimento, che ne forma parte integrante e sostanziale;
3. Di precisare, ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 che:
  - il fine che si intende perseguire con il contratto è quello di valorizzare l'immobile di cui all'oggetto,
  - l'oggetto del contratto è la concessione in locazione di quota parte dell'immobile di cui all'oggetto;
  - le clausole essenziali sono le modalità di esecuzione del contratto,
  - relativamente alla forma del contratto, questo sarà stipulato in forma pubblica amministrativa,
  - la modalità di scelta del contraente è quella della procedura aperta;
4. Di stabilire le seguenti modalità di pubblicità del bando di gara:
  - pubblicazione all'Albo Pretorio on line;
  - pubblicazione sul sito del Comune;
5. Di stabilire che i contratti con le Ditte che risulteranno aggiudicatari, verrà stipulato in forma pubblica amministrativa;
6. Di stabilire che la presente determinazione non comporta impegno di spesa.;
7. Responsabile del procedimento è la dott.ssa Alessandra Galizia;

IL RESPONSABILE DEL II DIPARTIMENTO



DOTT.SSA ALESSANDRA GALIZIA



## **CITTA' DI CAVE**

**(Provincia di Roma)**

Piazza Garibaldi, 6 00033 Cave (Rm)  
CE.02078610587 P.IVA. 01029041009

### **BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI QUOTA PARTE DELL'EX SEDE COMUNALE IN VIALE ORTI GIORGIOLI 33 – CAVE (RM).**

#### **IL RESPONSABILE DEL II DIPARTIMENTO**

In esecuzione della delibera G.C. n. 187 del 24/10/2013, immediatamente eseguibile e della determina del II Dipartimento n. del indice il presente Bando pubblico per la concessione in locazione di quota parte dell'ex palazzo comunale ubicato in Cave (RM), Viale Orti Giorgioli n. 33 (Foglio catastale n. 16, particelle nn. 967 e 1019) per uso Fsc : pertanto è possibile attribuire alle singole quote parti dell'immobile la seguente funzione: attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubbliche); qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

L'immobile potrà essere visionato previo appuntamento telefonando ai numeri 06/95000833/843 entro il penultimo giorno fissato per la presentazione delle offerte.

#### **ART. 1 – DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI LOCALI IN OGGETTO**

Ogni singola quota parte dell'unità immobiliare, corrispondente al piano primo di mq 219,18, al piano secondo di mq 219,18, che l'Amministrazione comunale intende concedere in locazione, è ubicata in Viale Orti Giorgioli n. 33, come da allegate planimetrie;

#### **ART. 2 – CANONE A BASE D'ASTA**

Il canone di locazione mensile a base d'asta e soggetto a rialzo è fissato rispettivamente per ciascuno dei due livelli nel seguente modo:

primo piano euro 1.200,00 mensile

piano secondo euro 975,00 mensile

#### **ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE, NORME CONTRATTUALI, DURATA**

L'importo di aggiudicazione per ciascuno dei livelli per i quali viene presentata la relativa offerta, oltre oneri accessori se dovuti per legge, costituisce la base annua del canone per l'intera vigenza del contratto.

Il canone dovrà essere corrisposto anticipatamente in due rate semestrali.

Il canone sarà oggetto di rivalutazione secondo l'indice ISTAT a partire dal 2° anno di locazione.

Tutte le norme contrattuali saranno oggetto di stipulazione di contratto tra il Comune di Cave ed il conduttore assegnatario, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

Il contratto di locazione avrà durata di anni sei, rinnovabile di sei in sei. L'eventuale disdetta dovrà essere comunicata con 12 (dodici) mesi di anticipo a mezzo lettera raccomandata.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in quota parte rispetto al piano per il quale viene presentata l'offerta potranno anche essere effettuati dal concessionario/locatario a scomputo del canone dovuto. L'importo complessivo degli interventi riferito all'immobile comunale non potrà superare l'importo di euro 150.000,00 (centocinquantamila), comprensivo d'iva; lo scomputo potrà essere autorizzato sulla base di un progetto ritenuto congruo dall'ufficio tecnico e soggetto all'approvazione dell'Amministrazione (nel caso di offerta relativa a un singolo piano potrà essere autorizzato lo scomputo in quota parte rispetto all'importo complessivo di cui sopra); alla cessazione del contratto, l'eventuale importo residuo dei lavori non scomputati sarà restituito dall'Amministrazione nel termine di due anni.

A garanzia della locazione, in sede di stipula del contratto verrà richiesta una polizza fideiussoria pari a sei mensilità del canone determinato in sede di aggiudicazione dell'offerta;

Le spese contrattuali della locazione (diritti e marche) e spese di registrazione del contratto (per l'intero periodo contrattuale) saranno a carico del locatario.

Saranno, altresì, a carico del locatario le spese per gli allacci delle utenze e quant'altro necessario al perfetto utilizzo cui la quota parte dell'immobile sarà destinato.

E' fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locale, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione.

#### **ART. 4 – STATO DELL'IMMOBILE E LAVORI DI MANUTENZIONE**

Si procederà alla locazione alle seguenti condizioni:

- La quota parte dell'immobile verrà locata nello stato di diritto in cui attualmente si trova, con servitù attive e passive.
- Sono a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e o di pubblica sicurezza occorrenti per gli usi consentiti senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e o di altri enti pubblici.
- La quota parte dell'immobile dovrà essere adeguata alle prescrizioni di legge, al solo fine di consentirne l'utilizzo delle attività compatibili con la sua destinazione d'uso ed oggetto del relativo contratto.
- L'aggiudicatario, futuro locatario, si impegna ad eseguire gli eventuali interventi alle seguenti condizioni e nei seguenti termini:
  - a) Presentare il progetto all'Amministrazione Comunale per la relativa approvazione entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla stipula del contratto di locazione;
  - b) Comunicare, entro 15 (quindici) giorni dall'approvazione di cui al precedente punto, l'impresa o le imprese esecutrici dei lavori che siano in regola con le norme e prescrizioni di legge sulla tutela, sicurezza, assicurazione e assistenza del lavoratore.
  - c) Ultimazione dei lavori entro 90 (novanta) giorni, salvo proroga, decorrenti dai termini di cui al punto b) e consegna delle dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento della struttura e degli impianti alla vigente normativa, con descrizione dello stato di fatto del bene immobile, in contraddittorio con l'Amministrazione, da valere anche quale verbale di consegna del bene al fine dell'inizio della locazione.
  - d) L'Ufficio tecnico comunale controllerà l'esecuzione e la regolarità dei lavori nonché la loro corretta contabilizzazione.

#### **ART. 5 – PROCEDURA DI AFFIDAMENTO**

La procedura aperta sarà aggiudicata al prezzo più alto rispettivamente per ciascuno dei livelli. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In presenza di due o più offerte di identico valore si procederà al sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Non saranno ammesse offerte pari all'importo a base di gara.

L'Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi possano accampare pretesa alcuna.

## **ART. 6 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

I soggetti interessati dovranno presentare la domanda e farla pervenire nel termine perentorio e con il contenuto e le modalità sotto indicate, a pena di esclusione.

Il plico indirizzato al COMUNE DI CAVE (RM) – Piazza Garibaldi, 6, dovrà pervenire al Comune di Cave, con qualunque mezzo, anche mediante consegna a mano, entro e non oltre il giorno 05/12/2013. Si procederà all'apertura dei plichi il giorno 09/12/2013 novembre alle ore 11:00;

La domanda di partecipazione, redatta in carta semplice, dovrà essere presentata mediante apposito plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno oltre al mittente, la seguente dicitura "Proposta per la locazione di quota parte dell'ex sede comunale Viale Orti Giorgioli 33".

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- 1) Il modulo di domanda di partecipazione alla selezione, debitamente sottoscritta, riportante a pena di esclusione le seguenti dichiarazioni:
  - a) Per le persone fisiche: dati anagrafici del richiedente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza e codice fiscale), per le Ditte, Associazioni, Enti ecc: ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
  - b) Che è iscritta nel registro delle imprese della Camera di commercio, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con l'indicazione: della specifica attività esercente attività commerciale, del numero e della data d'iscrizione;
  - c) Cittadinanza;
  - d) Possesso dei diritti politici e civili;
  - e) Di non avere/che i propri soci non hanno, a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinano incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  - f) (persone fisiche) di non essere interdetto, inabilitato, fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati (persone giuridiche) di non essere in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  - g) Di essere/che la Società è in regola con la legislazione antimafia;
  - h) Che l'offerente ha preso visione e cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
  - i) Di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nel bando di gara;
- 2) cauzione provvisoria pari al 2% del canone annuo a base d'asta, a garanzia dell'offerta. Tale deposito dovrà essere costituito mediante versamento sul c/c postale 30567002 intestato a Comune di Cave – servizio di tesoreria o sul c/c bancario codice IBAN: IT29C0871639020000001039412 – Banca di Credito Cooperativo di Palestrina, filiale di Cave, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cave (RM). Tale deposito cauzionale verrà restituito ai concorrenti non aggiudicatari, mentre quello del partecipante che avrà presentato la migliore offerta economica sarà trattenuto in attesa della successiva aggiudicazione e sino alla costituzione della polizza fidejussoria.
- 3) Attestazione di presa visione dell'immobile da concedere in locazione;
- 4) Dichiarazione sulla destinazione da dare alla quota parte dell'immobile e sulla eventuale esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria a scomputo dei canoni, in ulteriore busta chiusa, sigillata e controfirmata;

- 5) L'offerta economica con l'indicazione del piano, al rialzo rispetto al canone di locazione posto a base d'asta, in ulteriore busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, sottoscritta dal titolare e dal legale rappresentante del soggetto richiedente. E' possibile presentare anche una sola offerta e relativa a più piani.

Ed allegato:

- fotocopia di un documento di identità valido del richiedente;
- procura speciale in originale o in copia autenticata ( solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

Le domande che pervengano incomplete o irregolari saranno escluse dalla gara.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

Per quanto non espressamente disposto con il presente bando si rinvia alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

#### **ART. 7 – STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

L'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dovrà sottoscrivere, presso il Comune di Cave nella persona del Responsabile del II Dipartimento , il contratto di locazione;

#### **ART. 8 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile del procedimento è il Responsabile del II Dipartimento Dott.ssa Alessandra Galizia e-mail [a.galizia@i2000net.it](mailto:a.galizia@i2000net.it) tel.06-95000831

#### **ART. 9 – ALTRE INFORMAZIONI**

Il verbale di aggiudicazione ha valore provvisorio, essendo subordinato alla stipula del contratto di locazione, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario. In caso di mancata stipulazione 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 a condizione che questo sia disponibile ad offrire lo stesso prezzo risultato originariamente come il migliore.

Per il presente provvedimento di gara si applicano le disposizioni di legge sulla privacy in merito al trattamento dei dati personali da parte di soggetti pubblici.

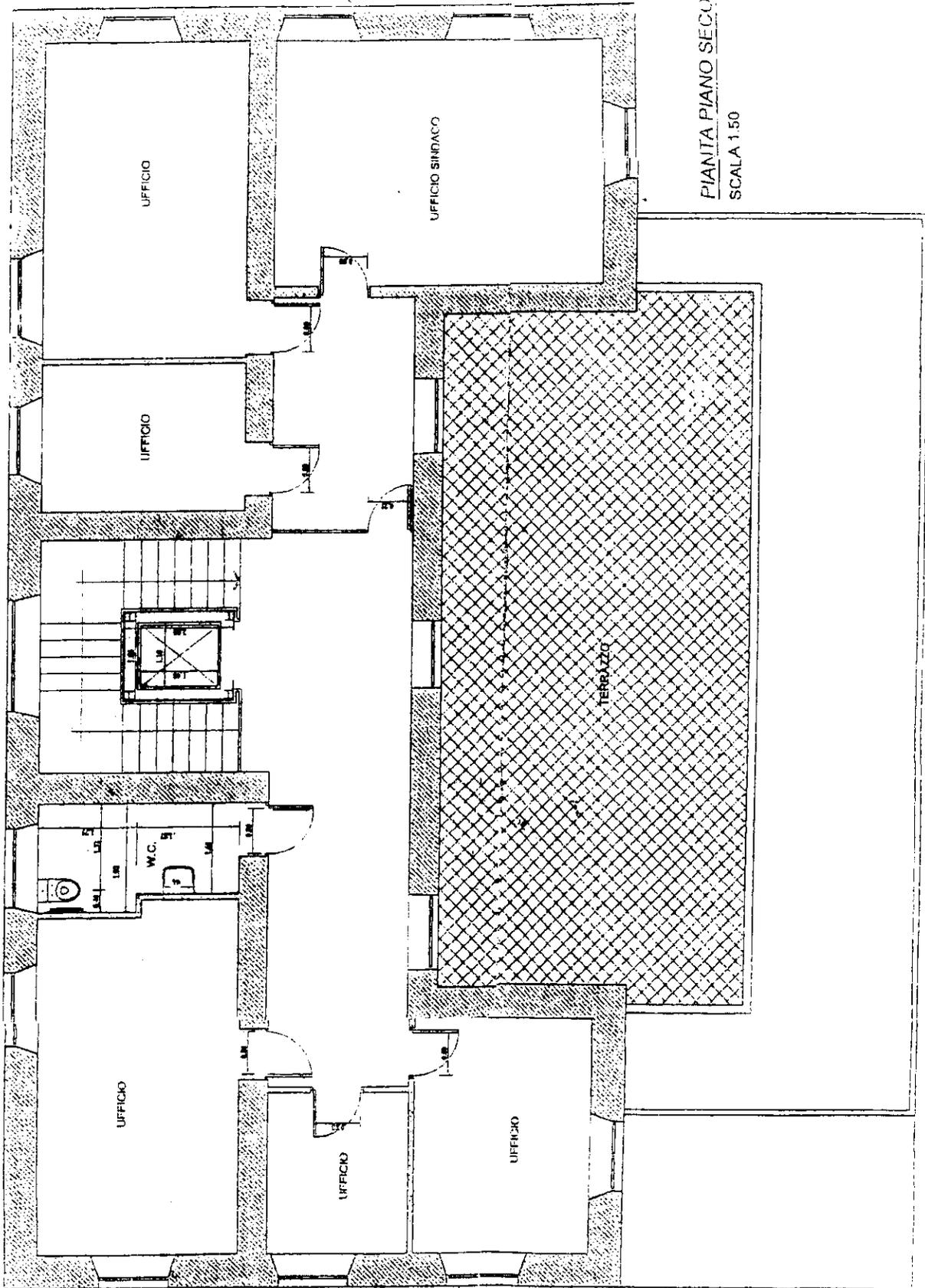
Per ulteriori informazioni di carattere urbanistico è possibile contattare il responsabile del III Dipartimento Dott. Elio Zimpi tel. 95000827.

Il presente bando viene pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito internet del Comune di Cave (RM) [www.comune.cave.rm.it](http://www.comune.cave.rm.it).

Cave, li \_\_\_\_\_

Il Responsabile del II Dipartimento/Procedimento  
( Dott.ssa Alessandra Galizia)





PIANTA PIANO SECONDO  
SCALA 1:50